

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОТОКОЛ  
публичных слушаний

08.02.2017  
10-00 часов

№ 159  
зал заседаний

Усов А.В. -председатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель главы Администрации города;  
Антонова О.И. -ведущий специалист отдела подготовки документации по освобождению земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города.

Присутствовали:

Члены комиссии по градостроительному зонированию:

Богач Р.А. -начальник управления по природопользованию и экологии Администрации города;  
Соколова О.В. -директор департамента муниципального бюджетного учреждения «Управление лесопаркового хозяйства и экологической безопасности»;  
Чевягина Е.А. -заместитель председателя комитета по земельным отношениям Администрации города;  
Мальцева В.В. -и.о. начальника отдела перспективного проектирования департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;  
Ракитский А.А. -начальник отдела генерального плана департамента архитектуры и градостроительства Администрации города.  
Ваглушкин Ю.В. -начальник отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства.  
Пономарев В.Г. -депутат Думы города Сургута VI созыва;  
Болотов В.Н. -депутат Думы города Сургута VI созыва.

Присутствовали:

Прилипко О.В. -председатель комитета по земельным отношениям Администрации города;  
Перунова С.А. -начальник управления экономики и стратегического планирования Администрации города;

- Мединцева С.Г.  
Птицын В.И. -депутат Думы города Сургута;  
Турку А.Д. -гражданин;  
Петрова Е.А. -гражданка;  
Константинова А.М. -гражданка;  
Агаян А.А. -гражданин;  
Чингузов Е.Н. -председатель ПДК «Сосновый бор»;  
Маров А.А. -гражданин;  
Коровин Д.С. -гражданин;  
Ретюнская Л.В. -гражданка;  
Шийбаева Ю.А. -представитель компании  
ООО «ПетролСнаб»;  
Ганин В.В. -генеральный директор  
ООО «Еврострой-Инвест»;  
Трифонов В.В. -директор ООО «Северстроймонтаж»;  
Акулов А.Е. -директор ООО «Инвестпроект»;  
Балясников О.Н. -директор ООО «Запсибагранс»;  
Болотова Ю.Э. -представитель ООО «Запсибагранс»;  
Дорошина А.В. -представитель МУП «Горводоканал»;  
Мухаметшина З.А. -гражданка;  
Чичканов С.С. -помощник депутата Тюменской областной Думы  
Левченко И.Г.;  
Стрелец Ю.Ю. -помощник депутата Думы города Сургута Пономарева В.Г.

**Усов А.В.** - Сегодня мы проводим публичные слушания на основании постановлений Главы города Сургута от 12.01.2017 № 02 «О назначении публичных слушаний», от 05.12.2016 № 161 «О назначении публичных слушаний», от 05.12.2016 № 163 «О назначении публичных слушаний», от 07.11.2016 № 141 «О назначении публичных слушаний», от 02.11.2016 № 137 «О назначении публичных слушаний», от 02.11.2016 № 136 «О назначении публичных слушаний», от 07.11.2016 № 142 «О назначении публичных слушаний», от 08.11.2016 № 144 «О назначении публичных слушаний», от 15.11.2016 № 153 «О назначении публичных слушаний», по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Публичные слушания буду проводить я – председатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель главы Администрации города – Усов Алексей Васильевич.

Протокол ведет ведущий специалист отдела подготовки документации по освобождению земельных участков департамента архитектуры и градостроительства – Антонова Ольга Ивановна.

На повестке дня **9 вопросов.**

Напоминаю регламент проведения публичных слушаний:

- на представление вопроса - **3 минуты.**
- на обсуждение данного вопроса - **10 минут.**

Уважаемые присутствующие и приглашенные, в процессе проведения публичных слушаний задают вопросы участники с четкой аргументацией своих высказываний по данному вопросу и с представлением личности, для занесения в протокол публичных слушаний. Всех выступающих прошу говорить только в микрофон, так как осуществляется аудиозапись публичных слушаний и ведется on-line трансляция в сети Internet.

### **ПОВЕСТКА ДНЯ**

публичных слушаний:

1. О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101049:256, общей площадью 1396 кв. м., расположенного по адресу: город Сургут, микрорайон 29, улица Школьная, дом 34, для строительства двухэтажного жилого дома.

Заявители: граждане Турку Анатолий Деомидович, Петров Андрей Анатольевич, Петрова Ксения Анатольевна, Петрова Полина Анатольевна.

2. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101127:442, расположенного по адресу: город Сургут, ДПК "Север", участок № 349А, согласно статьи 72 СХ.3 "Зона садоводства", вид использования: магазины.

Заявитель: гражданин Велиев Наби Сара оглы (по доверенности Константинова Анна Михайловна).

3. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101172:64, расположенного по адресу: город Сургут, ПДК "Сосновый бор", ул. Центральная, участок № 17, согласно статьи 72 СХ.3 "Зона садоводства", вид использования: магазины.

Заявитель: гражданин Агаян Аревик Андраниковна (по доверенности Агаян Севак Андраникович).

4. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута, а именно: в раздел III «Карта градостроительного зонирования» в части изменения границ территориальных зон: АД в результате уменьшения, Ж.1 в результате увеличения на земельном участке с кадастровым номером № 86:10:0101057:55, общей площадью 523 кв. метра, расположенного по

адресу: город Сургут, улица Терешковой, 62а, для приведения в соответствие с правоустанавливающими документами.

Заявитель: гражданин Маров Алексей Алексеевич.

5. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно: в раздел III «Карта градостроительного зонирования» в части изменения границ территориальных зон: АД в результате уменьшения, Ж.1 в результате увеличения на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101049:160, расположенного по адресу: город Сургут, улица Школьная, дом 30, для оформления земельного участка в собственность.

Заявитель: гражданин Коровин Дмитрий Сергеевич.

6. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно в раздел III «Карта градостроительного зонирования» внести санитарно-защитные зоны в размере 150 метров, установленные и поставленные на кадастровый учет в отношении автозаправочной станции, расположенной по адресу: город Сургут, Югорский тракт, 54.

Заявитель: ООО «ПетролСнаб»

7. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно: в раздел III «Карта градостроительного зонирования» в части изменения границ территориальных зон: ОД.7, Р.1, СХ.3 в результате уменьшения, ОД.10 в результате выделения на земельном участке площадью 147631 квадратным метром, расположенном по адресу: город Сургут, проезд Макаренко, для размещения Регионального распределительного центра торговой сети «Магнит» (склада продовольственных и непродовольственных товаров с объектами автотранспортного предприятия).

Заявитель: ООО «Инвестпроект»

8. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно: в раздел III «Карта градостроительного зонирования» в части изменения границ территориальных зон: ИТ.1 уменьшения, П.1 выделения, для осуществления дальнейшего строительства объектов II и III этапов строительства «Комплекс сооружений временного пребывания работников, работающих вахтовым методом ООО «ЗАПСИБАГРАНС» по адресу: город Сургут, улица 1 «З». Банный комплекс. Кафе».

Заявитель: ООО «Запсибагранс».

9. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно: в раздел I «Порядок применения Правил землепользования и застройки на территории города Сургута и внесения в них изменений» в части включения обязательства по выделению застройщиками микрорайонов помещений для размещения участковых пунктов полиции, с последующим предоставлением их в аренду под размещение народных дружин, в субаренду сотрудникам УМВД России по городу Сургуту.

**Ходатайство** отдела по вопросам общественной безопасности Администрации города.

**Усов А.В.** – Предлагаю, в связи с производственной необходимостью последний вопрос рассмотреть первым, если возражений нет, то сначала рассмотрим вопрос номер девять по повестке дня.

#### **Вопрос № IX**

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно: в раздел I «Порядок применения Правил землепользования и застройки на территории города Сургута и внесения в них изменений» в части включения обязательства по выделению застройщиками микрорайонов помещений для размещения участковых пунктов полиции, с последующим предоставлением их в аренду под размещение народных дружин, в субаренду сотрудникам УМВД России по городу Сургуту.

**Ходатайство** отдела по вопросам общественной безопасности Администрации города.

**Докладчик:** Начальник отдела по вопросам общественной безопасности Администрации города Перунова Светлана Анатольевна.

**Перунова С.А.** – Добрый день, уважаемые коллеги, члены комиссии, приглашенные и участвующие лица. Хотелось бы в начале отметить, что одним из направлений Стратегии социально-экономического развития города является направление «Гражданское общество». Основными вектора данного направления являются вектор безопасности. Стратегической целью вектора «Безопасность» является формирование городской среды, в котором уровень различных угроз человеку минимален. В числе основных задач вектора: обеспечение безопасности жителей города; создание системы интерактивного мониторинга состояния безопасности города и другие. В городе ведется последовательная, целенаправленная работа по созданию возможностей для удовлетворения базовой потребности граждан в обеспечении безопасности. 26.08.2016 состоялось заседание совета при Главе города по организации стратегического управления в городе Сургуте, на котором рассмотрены итоги развития вектора «Безопасность». В ходе данного заседания

поступили ряд предложений, одно из которых включено в решение данного заседания и в настоящее время Администрации города рекомендовано провести работу «по внесению изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута в части включения обязательства по выделению застройщиками микрорайонов помещений для размещения участков пунктов полиции, в последующем для предоставления их в аренду под размещение народных дружин, в субаренду сотрудникам УМВД России по городу Сургуту». В рамках исполнения вышеуказанного поручения вопрос о внесении соответствующих изменений в Правила землепользования и застройки на территории города внесен на публичные слушания. Коротко хотелось бы еще отметить, что в настоящее время на территории города 61 административный участок, участковые пункты полиции формируются в границах одного административного участка участкового пункта полиции, либо нескольких смежных участков. В соответствии со статьей 48 Федерального закона «О полиции» предусмотрена обязанность органа местного самоуправления предоставлять в пределах границ муниципальных образований сотрудникам полиции, замещающим должности сотрудников уполномоченного полиции помещение на обслуживаемом административном участке. Хотелось бы так же отметить, что на территории вновь застраиваемых микрорайонов подобных помещений в настоящее время нет. Нашим отделом проведена дополнительная работа по изучению характеристик помещений, которые в настоящее время находятся в пользовании сотрудников полиции, установлено, что в настоящее время под опорные пункты полиции переданы 19 помещений, общая площадь каждого из которых составляет от 19 до 107 квадратных метров. В соответствии с информацией, подготовленной УМВД к данным помещениям предъявляются требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические нормы, необходимо обязательно наличие санузла, комнаты для приема граждан, а также фая для ожидания посетителей. Это основные требования и предложения, которые были высказаны сотрудниками УМВД. В части дополнительных сведений, которые мной озвучены, они у меня находятся в настоящее время при себе, я могу сейчас предоставить их членам комиссии. Готова ответить на вопросы, доклад закончен.

**Усов А.В.** – Спасибо, Светлана Анатольевна, вопросы? Владимир Николаевич, пожалуйста.

**Болотов В.Н.** – Не подскажите в рамках этой инициативы, Вы планируете какие-то иные нормативные акты менять муниципального уровня?

**Перунова С.А.** – В данном направлении, Вы имеете ввиду?

**Болотов В.Н.** – Ну то есть мы же понимаем, что реализация этой инициативы не только изменение Правил землепользования?

**Перунова С.А.** – Мы решили начать с начала, мы понимаем, что этот вопрос сложный.

**Болотов В.Н.** – Я по-другому спрошу. Вы нормативы градостроительного проектирования будете менять? Алексей Васильевич, я просто к чему, понятна инициатива, нормальная абсолютно логика, хотелось бы, чтобы требования, к планировке, специфические условия и нормы предоставления площади как-то отразились. Потому что фактически сейчас тысячи квадратов простаивают, зачем эти требования включать, пожалуйста, берите в аренду, никто из застройщиков

возражать не будет, это первое. И второе, хотелось бы, чтобы это было отражено в нормативах, ну скажем так норма на единицу площади. Не получилось, как, чтобы два застройщика рядом строят дома и каждый по участковому пункту полиции предусмотрел. И потом как это, аукцион будем устраивать или что-то подобное.

**Усов А.В.** – Какая-то схема дислокации должна быть.

**Болотов В.Н.** – Да. И что бы это на уровне нормативов нашло отражение и не окончилось только внесением изменений в Правила землепользования.

**Фокеев А.А.** – Уважаемые присутствующие, добрый день. Помогу, наверно, Светлане Анатольевне и отвечу на вопрос, действительно Правилами землепользования было бы неправильно ограничиться. Нужен какой-то расчетный показатель применения этой нормы, относительно границ планировочного элемента и вот в настоящее время рабочая группа по внесению изменений в градостроительное проектирование у нас действуем и собственно мы уже заканчиваем формулировки в части ряда показателей, ряда нормативов, то мы включим в работу и посмотрим, как это будет отражено. Единственно, у меня вот какой вопрос, а что мешает те площади, которые свободны, обращаться к застройщикам под эти нужды, дело в том, что площадей то очень много. Какие трудности? Почему именно потребовалось внесение изменений в нормативы. То есть в чем сложность реализации, без введения этой нормы?

**Перунова С.А.** – На сколько, мне известно, те помещения, которые в настоящее время переданы сотрудникам полиции, они являются муниципальной собственностью. А во вновь строящихся микрорайонах муниципальной собственности нет.

**Фокеев А.А.** – Получается, что только через муниципальную собственность мы можем реализовать участковый пункт полиции, я правильно понимаю?

**Перунова С.А.** – Да, поэтому и рассматривается в том числе.

**Фокеев А.А.** – С правовым управлением отработаем имущественные отношения, то что нужно понимать, мы в нормах можем предусмотреть все что угодно, но так и не добратся до предоставления. Как обязать застройщика все-таки передать и на каких-то правах эти помещения в муниципальную собственность.

**Усов А.В.** – Как я понимаю, что речь идет сейчас не о передаче в собственность, а речь идет об аренде. Другой вопрос, что обязательства, которые возлагаются на застройщика, они вызывают встречные некие обязательства у Администрации, потом даже обеспечит эту аренду, соответственно сразу необходимо договариваться с застройщиком, что, такие-то площади, в таком-то объекте должны быть обязательно взяты в аренду под данные цели под участковые пункты.

**Фокеев А.А.** – Как вариант, можно все-таки конъюнктурный обзор по площадям сделать и вот эту бюджетную емкость, как потребность, закладывать в бюджет. То есть посмотреть те помещения, которые есть, те перспективы, которые есть по утвержденному проекту планировки территорий и смотреть, потому что большая часть города в части охвата проектами планировки она выполнена. По большому счету есть несколько микрорайонов перспективных, которые эта норма и охватит, поэтому большую часть акцентироваться на микрорайоны, которые уже в обязательствах у комплексных застройщиков и здесь как-то поработать.

**Усов А.В.** – Предлагаю до принятия решения Думы, до вынесения на Думу просчитать и представить последствия этого решения, то есть не вызывает возражение внесение изменений в Правила, но как эта норма должна будет работать, Светлана Анатольевна, мы должны будем с Вами четко рассказать. Вопросы, замечания, предложения у членов комиссии, присутствующих есть? Все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

### **Вопрос № 1.**

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101049:256, общей площадью 1396 кв. м., расположенного по адресу: город Сургут, микрорайон 29, улица Школьная, дом 34, для строительства двухэтажного жилого дома.

**Заявители:** граждане Турку Анатолий Деомидович, Петров Андрей Анатольевич, Петрова Ксения Анатольевна, Петрова Полина Анатольевна.

**Докладчик:** гражданин Турку Анатолий Деомидович.

**Турку А.Д.** – Добрый день, мы обратились по вопросу строительства двухэтажного жилого дома по адресу улица Школьная, дом 34.

**Усов А.В.** – Суть Вашего заявления, предложения?

**Турку А.Д.** – Разрешение на строительство двухэтажного дома по улице Школьной, 34.

**Усов А.В.** – На схеме это, который слева вот этот участок?

**Турку А.Д.** – Нет, по-моему, соседний. Нет, он не угловой.

**Усов А.В.** – Да, он сегодня не угловой, а в последующем, когда появится развязка перспективная, будет угловым. Вопросы, замечания, предложения у членов комиссии, присутствующих есть?

**Болотов В.Н.** – Можно состав прав на земельный участок, то есть земельный участок у Вас в собственности?

**Турку А.Д.** – Да, в 2009 году его покупали.

**Болотов В.Н.** – То есть, я правильно понимаю, Алексей Васильевич, что в процессе строительства, и согласования планировки земельного участка, жилой объект будет находиться не в границах красных линий? То есть там часть участка выходит за красные линии.

**Усов А.В.** – Конечно, красная линия должна быть учтена, соответствующие отступы, улица магистрального значения здесь появляется. Еще вопросы, если вопросов нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

## Вопрос № II.

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101127:442, расположенного по адресу: город Сургут, ДПК "Север", участок № 349А, согласно статье 72 СХ.3 "Зона садоводства", вид использования: магазины.

**Заявитель:** гражданин Велиев Наби Сара оглы (по доверенности Константинова Анна Михайловна).

**Докладчик:** гражданка Константинова Анна Михайловна (по доверенности).

**Константинова А.М.** – Здравствуйте, мы хотим получить разрешение на условно разрешенный вид, сейчас это возможно стало, поэтому мы и подали заявление на условные виды деятельности, то есть на садовые участки. Так как магазин стоит давно, поэтому и хотим упорядочить документы.

**Усов А.В.** – У Вас все?

**Константинова А.М.** – Да.

**Валгушкин Ю.В.** – Добрый день, у Вас вид разрешенного использования земельного участка ведение садоводства и огородничества.

**Константинова А.М.** – Садоводства уже.

**Валгушкин Ю.В.** – Садоводство и предоставлялся он Вам соответственно бесплатно, для ведения садоводства и Вы в настоящее время хотите его перевести в вид разрешенного использования для строительства магазина, осуществлять коммерческую деятельность.

**Константинова А.М.** – Да.

**Валгушкин Ю.В.** – Спасибо.

**Фокеев А.А.** – В продолжение к тому, что Юрий Викторович сказал, во-первых, хотелось бы понять на основании чего возник магазин, если участки предназначены под садово-огородническую деятельность, во-вторых нужно обратить внимание на предоставление земельных участков под такой вид осуществляется через торги и как вот так взять поменять, я вот если честно не понимаю.

**Птицын В.И.** – А скажите магазин на праве собственности?

**Константинова А.М.** – Нет, он не оформлен. То есть сначала разрешение, а потом оформление.

**Болотов В.Н.** – Вы не подскажите, то есть какая площадь у Вашего объекта?

**Константинова А.М.** – Там не большая площадь, порядка где-то 70 квадратных метров.

**Болотов В.Н.** – Вы считали норматив обеспеченности парковочными местами на этот объект торговли?

**Константинова А.М.** – Нет.

**Болотов В.Н.** – То есть смотрите, вопрос, у меня такое опасение, участки на самом деле не большие и к сожалению, не вижу расположение объекта к привязке, к границам земельного участка, то есть границ зоны проектирования, должны находится парковочные места, на сколько я помню, там на сто квадратных метров 15 или 17 машиномест. То есть, грубо говоря, у Вас должно быть десять машиномест с путями и разъездами, парковки и так далее. То есть о чем вызывает сомнение, на сколько я понимаю, узаконение самовольного объекта строительства,

по существу, то что вы предлагаете. Предположим какой-то порядок навести, но нужно понимать, что это узаконение не должно произойти в нарушение нормативов проектирования, которые предусматривают, в том числе, размещение погрузки, разгрузки, зон выгрузки, складирования, то есть всех нормативов, которые применяются к объектам торговли. Вы для себя оценивали этот фактор?

**Константинова А.М.** – На участке достаточно места чтобы организовать парковочные места.

**Болотов В.Н.** – Вы можете это доказать?

**Константинова А.М.** – Да, конечно, на участке ничего не расположено, ни каких домов.

**Болотов В.Н.** – Для того чтобы это доказать, для начала нужно нарисовать схему земельного участка с расположением на нем путей заезда, парковочных мест, зон выгрузки и погрузки, у Вас этого нет материала сейчас?

**Константинова А.М.** – Нет. Сейчас нет.

**Болотов В.Н.** – Спасибо.

**Усов А.В.** – В продолжение, что Владимир Николаевич, сказал для дальнейшего принятия решения комиссией, хорошо наверно планировочную организацию уже сложившейся, по сути посмотреть. Как я сейчас понимаю, что все парковки, вот сейчас на том общем въезде в кооператив, то есть машины уже видимо останавливаются. Поэтому представьте планировку участка, размещение магазина существующего, либо планируемого, может Вы, планируете его как-то реконструировать. Еще вопросы, если вопросов нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

### **Вопрос № III.**

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101172:64, расположенного по адресу: город Сургут, ПДК "Сосновый бор", ул. Центральная, участок № 17, согласно, статьи 72 СХ.3 "Зона садоводства", вид использования: магазины.

**Заявитель:** гражданин Агаян Аревик Андраниковна (по доверенности Агаян Севак Андраникович).

**Докладчик:** гражданин Агаян Севак Андраникович (по доверенности).

**Агаян С.А.** – Добрый день, у меня тоже такой же вопрос, прошу дать разрешение, у нас магазин уже существующий, просим разрешение.

**Усов А.В.** – Какие-то материалы представлены?

**Болотов В.Н.** – У меня на самом деле, вопрос пожелание, вопросы те же самые. Просто, Вы учитывайте при планировке, скорее всего с учетом площади объекта Вам надо выкупать соседний земельный участок, чтобы как-то попытаться узаконить исходя из существующих нормативов, то есть когда вы застраиваете, это по периметру визуально видно земельный участок, то вариантов вообще не остается.

На соседнем участке формировать там парковочные места, тогда как-то пытаться, вопрос очень большой.

**Агаян С.А.** – Соседний земельный участок тоже наш.

**Болотов В.Н.** – Вы же заявили только на один земельный участок?

**Агаян С.А.** – Да только на один.

**Болотов В.Н.** – Почему на второй участок?

**Агаян С.А.** – Не знали, что будут такие вопросы.

**Птицын В.И.** – Я так вижу, по фотографии это же дорога и парковка к магазину подходит? Или это часть дороги, или эта дорога.

**Агаян С.А.** – Не понял, еще раз можно.

**Птицын В.И.** – Парковочные места они отдельно от дороги, либо это составная часть дороги, где подъезд к магазину?

**Агаян С.А.** – В данный момент это парковочные места. В принципе с другой стороны, это наш участок, сделать парковочные места.

**Валгушкин Ю.В.** – На самом деле это не дорога, это в настоящее время, где организованы парковочные места, эта зона Р.2, то есть между границ земельного участка и до границ красных линий автомобильной дороги территориальная дорога Р.2, то есть зона парка. Поэтому в настоящее время все парковочные места, они даже не в границах дороги, а в границах территориальной зоны Р.2.

**Усов А.В.** – Зона озеленения, парком назвать сложно.

**Валгушкин Ю.В.** – Зона озеленения.

**Болотов В.Н.** – Алексей Васильевич, позвольте предложение, поскольку Администрация сейчас ведет работу по инвентаризации земельных участков находящихся в границах садоводческих кооперативов, с тем, чтобы к марту месяцу садиться и обсуждать параметры того, что у нас там происходит. Мы понимаем, что это не единичный случай. Может быть, мы подобного рода вопросы соберем на март месяц, потому что иначе мы не предвосхитим те решения, которые мы будем обсуждать, потому что понимаем, что там противопожарные разрывы нарушены и проезжие части, и самозахват земель, то есть это такой букет, который не единичный. Как-то надо оформить, потому что на прошлой градостроительной комиссии мы вопрос снимали по другому дачному кооперативу, где тоже был самозахват лесов. Может как-то их объединить и вынести на обсуждение на март месяц, когда инвентаризацию мы эту закончим.

**Усов А.В.** – На самом деле, как я понимаю, нам эти вопросы на февральскую Думу они уже точно не попадают, это не раньше марта, поэтому правильно бы было как-то обобщить эти случаи. Значит, от себя еще скажу, то же не однократно и на предыдущих слушаниях просьба поручение, сопровождать, это еще если нету топосъемки, то тогда космическим снимком, яндекс карта, чтобы как-то увидеть ситуацию, что там происходит на этом земельном участке.

**Фокеев А.А.** – Маленькая реплика по этому поводу, мы не видим реально схемы планировочной организации земельного участка, понятно, что действительно на лицо нарушение пожарных разрывов, размещение этого объекта, отсутствие парковочных мест. Для того чтобы мы в марте рассмотрим, я думаю ситуация не как не поменяется. Во-первых, рекомендация все-таки до рассмотрения на комиссии схему планировочных организаций предоставить, на основании актуальной

топосъемки. Чтобы понимать примерно масштаб происходящего. А в марте действительно системно поговорить, поскольку у нас есть трудности с кадастровой палатой и постановки на кадастровый учет территориальных зон то, что в основе этой инвентаризации мы планировали положить, я думаю, что по этому поводу нужно собираться.

**Усов А.В.** – Есть ли еще вопросы? Если вопросов нет, все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

#### **Вопрос № IV.**

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута, а именно: в раздел III «Карта градостроительного зонирования» в части изменения границ территориальных зон: АД в результате уменьшения, Ж.1 в результате увеличения на земельном участке с кадастровым номером № 86:10:0101057:55, общей площадью 523 кв. метра, расположенного по адресу: город Сургут, улица Терешковой, 62а, для приведения в соответствие с правоустанавливающими документами.

**Заявитель:** гражданин Маров Алексей Алексеевич.

**Докладчик:** гражданин Маров Алексей Алексеевич.

**Маров А.А.** – Добрый день, я представляю интересы Маровой Галины Николаевны, собственника данного земельного участка, которая обратилась с заявлением, изменение границ территориальных зон: АД в результате уменьшения, Ж.1 в результате увеличения.

**Усов А.В.** – У Вас все, да

**Валгушкин Ю.В.** – Алексей Васильевич, разрешите пояснить вообще суть заявления, по данному земельному участку были публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, для строительство жилого дома. В ходе этих публичных слушаний было отмечено, что границы красных линий откорректированы и данный земельный участок остается бесхозным в настоящее время, не в дороге, не гражданину не предоставлен. Чтобы бы избежать данной ситуации заявителю было рекомендовано обратиться в комиссию по градостроительному зонированию, изменить территориальную зону с АД, на Ж.1, чтобы была возможность, данный земельный участок все-таки взять себе в пользование, содержать соответственно.

**Усов А.В.** – Теперь понятно. Потому что который раз Вы на публичные слушания выходите. Только на моей памяти раза три. Еще вопросы есть?

**Болотов В.Н.** – Земля в собственности у Вас, я правильно понимаю?

**Маров А.А.** – Да в собственности, полностью.

**Болотов В.Н.** – А можно увидеть фактическое расположение объектов на земельном участке? Фотографии?

**Маров А.А.** – Да. (осуществлён показ фотографий)

**Болотов В.Н.** – Спасибо.

**Усов А.В.** – На самом деле есть градостроительный план земельного участка, и схема планировочной организации нового строительства. Заявитель прошел все возможные инстанции. Еще вопросы? Если вопросов нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

#### **Вопрос № V.**

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно: в раздел III «Карта градостроительного зонирования» в части изменения границ территориальных зон: АД в результате уменьшения, Ж.1 в результате увеличения на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101049:160, расположенного по адресу: город Сургут, улица Школьная, дом 30, для оформления земельного участка в собственность.

Заявитель: гражданин Коровин Дмитрий Сергеевич.

**Докладчик:** гражданка Ретюнская Людмила Владимировна.

**Ретюнская Л.В.** – Здравствуйте, у нас ситуация вот как получается, данный дом был получен детьми в наследство, я являюсь тещей Дмитрию, у меня дочка вышла замуж в эту семью, после смерти родителей достался дом по наследству в долях, в трех долях. Земля, как выясняется, не была надлежащим образом оформлена и на сегодняшний день получается, что земельный участок сам по себе, он не приватизирован. По условиям законодательства, как я это знаю, при переходе на муниципальные нужды данной земли ребятам будет предоставляться либо жилье в соответствии с занимаемой площадью. А данный дом 1959 года постройки, он относится к аварийному жилью, процент износа 70 процентов. Расширяться им не дают, потому что в красной зоне. Там трое малолетних детей, старшему пять, младшей девочки годик всего, с ними проживает старший брат Сергей, младшему как сироте, дали квартиру на ж/д вокзале, и ситуация достаточно сложная и запутанная. По законодательству, при попадании в красную зону, они не получают фактически ничего.

**Усов А.В.** – У Вас все?

**Ретюнская Л.В.** – Пока все.

**Усов А.В.** – Вопросы?

**Птицын В.И.** – А куда увеличивается Ж.1, в какую сторону увеличение идет?

**Валгушкин Ю.В.** – Ж.1 хотят увеличить в сторону автомобильной дороги. Сейчас земельный участок находится в двух территориальных зонах, заявитель хочет, чтобы полностью, как в синих границах земельный участок находился в территориальной зоне Ж.1.

**Птицын В.И.** – То есть это вне зоны? А потом мы эти участки будем выкупать?

**Валгушкин Ю.В.** – На самом деле ситуация такая, что в будущем когда мы придем со строительством туда дороги, этот земельный участок будет изъят, будет определенная выплата правообладателям этого земельного участка. Но на сегодняшний день ситуация такая, что дать разрешение на реконструкцию, на строительство в зоне АД мы не можем, поэтому заявитель идет этим путем. Но тоже должны понимать, что в случае каких-либо улучшений этого жилого дома. Все это будет ложиться на бюджет, то соответственно выкупать будем реконструированный, либо вообще вновь построенный дом.

**Усов А.В.** – Все-таки, вопрос на уточнение, земельный участок на каких правах сейчас?

**Валгушкин Ю.В.** – Земельный участок он не оформлен.

**Чевягина Е.А.** – Земельный участок он не сформирован.

**Валгушкин Ю.В.** – Они хотят сформировать его в данных границах, но на самом деле в границах Ж.1 формировать его вообще нет смысла, потому что так фактически ничего нельзя построить. Сформировать не получается ни каким образом, потому что формирование земельного участка возможно только в одной территориальной зоне. Заявителю было предложено либо весь участок в АД, либо, ну понятно, что заявитель выбирает территориальную зону Ж.1.

**Усов А.В.** – Опять же мы вот не видим на схеме размещение самого дома, я так понимаю, что дом в собственности.

**Ретюнская Л.В.** – Он вне зоны Ж.1.

**Валгушкин Ю.В.** – Он расположен в границах красных линий.

**Ретюнская Л.В.** – Да, он стоит на углу.

**Болотов В.Н.** – Алексей Васильевич, можно вопрос?

**Усов А.В.** – Да, пожалуйста.

**Болотов В.Н.** – Я хотел бы к заявителю, что Вы понимаете прекрасно, что даже в случае перевода в Ж.1, не построить, не реконструировать, у Вас возможности нет. И Вы, делаете только с одной целью, что бы потом при изъятии Вам выплатили компенсацию, правильно понимаю?

**Ретюнская Л.В.** – Правильно понимаете, но я хотела бы уточнить, что мы не постройка не можем, не расширяться. Уточняюсь, в данный момент на 32 квадратных метрах семья многодетная с тремя малолетними детьми и плюс еще старший брат, 34 года ему. И получается, что при попадании в красную зону они не получают вообще ничего, без жилья, без земельного участка, без компенсации, без всего.

**Валгушкин Ю.В.** – В любом случае даже если будет переведено в Ж.1, Вам нельзя будет строить в границах красных линий, более того нужно будет и пять метров отступить.

**Ретюнская Л.В.** – Я про это и говорю, что не решается, что не постройка нельзя, не пользоваться нельзя, не продать, не приватизировать нельзя, что делаем?

**Валгушкин Ю.В.** – Образовать земельный участок Вы можете, Вы можете образовать его в территориальной зоне, например, в АД, у Вас будет существующий дом в том состоянии, в котором он находится. Земельный участок будет Вам предоставлен соответственно на праве собственности, но в территориальной зоне

АД. Это решение генерального плана и законодатель четко говорит, что улучшать, либо возводить новые строения Вы не имеете право.

**Чевягина Е.А.** – В зоне АД только на праве аренды может быть предоставлен земельный участок.

**Болотов В.Н.** – Алексей Васильевич, а можно вопрос, у нас было нескольких прецедентов, и все они касались коммерческих объектов, там по улице Мира, по улице Игоря Киртбая, когда там были объекты строительства и обмена шли. А здесь нельзя по инициативе Администрации все-таки запустить процедуру обмена земельными участками, сформировать его в АД и обменять его на зону Ж.1, там, где можно фактически построиться. То есть вместо этих 30 квадратных метров, построить там обычный дом бы там до 100 квадратных метров, потому что ну как-то странно, в случае с коммерческими объектами возможность находится. А здесь нет. Логично же, что там построиться нельзя будет.

**Ретюнская Л.В.** – Даже при переводе в АД или Ж.1 строить мы там однозначно не можем, семья останется на улице.

**Валгушкин Ю.В.** – Законодатель позволяет осуществить обмен земельного участка, но нужно тоже понимать, что при таком обмене будет оцениваться, и объект и земельный участок и мы должны предоставить равноценный земельный участок. Либо заявителю придется доплачивать. На самом деле в городе территориальных зон Ж.1 с коммуникациями практически отсутствуют, эта проблема и для льготной категории граждан. На сегодняшний день найти земельный участок в зоне Ж.1 для строительства индивидуального жилого дома не так просто. И самое главное здесь должно быть желание заявителя, Вы готовы обменяться на новый земельный участок, где Вам нужно будет не реконструировать, а все-таки с нуля строить новый жилой дом?

**Ретюнская Л.В.** – Я еще раз повторю, молодая семья, трое маленьких детей, как Вы думаете, мы готовы строиться.

**Усов А.В.** – Еще мнения, вопросы. Небольшая реплика, просто возглавил комиссию по градостроительному зонированию только два дня назад, но вот считаю, что вот эти все вопросы надо было обсуждать на комиссии, до публичных слушаний, вопросы уточнять, мнение заявителя, с тем чтобы не заниматься тут уточнением позиций на публичных слушаниях, спасибо. Все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

## **Вопрос № VI.**

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно в раздел III «Карта градостроительного зонирования» внести санитарно-защитные зоны в размере 150 метров, установленные и поставленные на кадастровый учет в отношении автозаправочной станции, расположенной по адресу: город Сургут, Югорский тракт, 54.

**Заявитель:** ООО «ПетролСнаб»

**Докладчик:** представитель компании ООО «ПетролСнаб» Шийбаева Юлия Александровна.

**Шийбаева Ю.А.** – Добрый день, всем присутствующим. Общество с ограниченной ответственностью «Петролснаб» обращается по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утверждённые решением городской Думы от 28.06.2005года, а именно: в раздел III «Карта градостроительного зонирования», в части внесения санитарно-защитных зон в размере 150 метров в отношении автозаправочной станции, расположенной по адресу Югорский тракт, 54. Хотим отметить тот факт, что собственником автозаправочной станции является общество с ограниченной ответственностью «Петролснаб». Земельный участок, на котором располагается автозаправочная станция, предоставлен обществу в аренду, Администрацией города Сургута по договору № 59 от 01.02.2013года сроком до 27.04.2061года. Следует отметить так же тот факт, что от Роспотребнадзора у общества также имеется решение об установлении окончательного размера ССЗ для автозаправочной станции № 14, а также согласованная карта (план). Так же хотим подчеркнуть, что общество в свое время обращалось Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии сведения о границах санитарно-защитной зоны внесены в государственный кадастр недвижимости, 11 августа 2015г. присвоен учетный номер 86.10.2.83. Поскольку общество с ограниченной ответственностью «Петролснаб» известно о том, что на рассматриваемой территории, в непосредственной близости от автозаправочной станции планируется застройка, мы заинтересованы, чтобы подрядной организацией при строительстве были соблюдены все требования, стандарты, ограничения, которые предусмотрены действующими СанПиН в отношении СЗЗ. И в заключении хотелось бы отметить, что автозаправочная станция – это объект, являющийся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, СЗЗ в данном случае по своему функциональному назначению призваны выполнять роль, защитного барьера, который обеспечит уровень безопасности населения при ежедневной эксплуатации автозаправочной станции в штатном режиме, у меня все.

**Усов А.В.** – Спасибо, Юлия Александровна.

**Болотов В.Н.** – Позвольте, Алексей Васильевич?

**Усов А.В.** – Да, конечно.

**Болотов В.Н.** – Не подскажите, я правильно понимаю, что размеры санитарно-защитной зоны на прямую зависят от кубатории емкости в которых хранится топливо?

**Шийбаева Ю.А.** – Да.

**Болотов В.Н.** - Тогда у меня предложение, Алексей Васильевич, все-таки вернуться к этой рабочей группе по нормативам градостроительного проектирования в части установления ограничений по объемам емкости. Потому что в данном конкретном случае, учитывая стоимости земельного участка, который выпадает из оборота, в моем понимании проще выкупить его, перевести в зону АД, изъять этот земельный участок для муниципальных нужд, и вот эту террористическую организацию, которая вот тут перенести за пределы жилой застройки куда-нибудь на промзону,

или куда-нибудь на выезд из города. У нас в районе восточной объездной нет никакой заправки. Вот это мое предложение вернуться в рабочей группе к нормативам, ограничить емкости хранения, сократить эти зоны, потому что, если мы, так каждую заправку нанесем на черту города, у нас треть города выпадет из оборота по большому счету, спасибо большое.

**Усов А.В.** – Уточню, на самом деле размер санитарно-защитной нормы зависит от количества колонок, количества постов и наличие или отсутствие заправки грузового транспорта. То есть стандартная заправка, только для легкового транспорта до двух постов 50 метров санитарно-защитная зона. Стоить только там грузовику появиться и поставить там колонку, сразу охранный зона вырастает. Еще вопрос от организации процесса на самом участке. Поэтому может тут решать и другими путями, ограничениями, запретом там заправки грузового транспорта и ограничением количества постов.

**Записавшиеся на участие в публичных слушаниях:**

1. Генеральный директор ООО «Еврострой-Инвест» Ганин Виталий Владимирович.

**Ганин В.В.** – Всем добрый день, полностью согласен с Владимиром Николаевичем, хотелось бы поподробнее рассказать, так как мы являемся смежным землепользователем. Рассматривая вопрос о внесении изменений в карту градостроительного зонирования, по заявлению общества с ограниченной ответственностью «ПетролСнаб», считаем необходимым учитывать следующее: нами как правообладателем смежного земельного участка разработана и утверждена градостроительная документация, а именно: 26.08.2011 вышло постановление об утверждении концепции архитектурно-планировочного решения поймы реки Оби № 5599. 12 декабря 2012г. Администрацией города Сургута, постановлением № 9479 принято решение о разработке проекта планировки и проект межевания территории жилого квартала Пойма-5, в котором было поручено департаменту архитектуры и градостроительства Администрации города выдать обществу с ограниченной ответственностью «Еврострой-Инвест» архитектурно-планировочное задание, а общество с ограниченной ответственностью «Еврострой-Инвест» - разработать проект планировки и проект межевания. Далее департамент архитектуры и градостроительства Администрации города письмом № 32 от 08 апреля 2014г., согласовал архитектурно-планировочное решение территории жилого квартала Пойма-5 в городе Сургуте для дальнейшей разработки проекта планировки и проекта межевания указанной территории. Затем 28 мая 2014г. общество с ограниченной ответственностью «Еврострой-Инвест» получило от департамента архитектуры техническое задание для разработки документации по планировке территории жилого квартала Пойма-5 в городе Сургуте, в котором указано, что данная зона выделена для формирования кварталов многоквартирных жилых домов. После этого был разработан и утвержден проект планировки и проект межевания, проведены публичные слушания. По итогам публичных слушаний постановлением № 5916 от 26 августа 2015г.» Администрацией города было принято решение об утверждении проекта планировки и проекта межевания. На данный момент действует договор аренды земельного участка №81 от 20.02.2015г. с

целью строительства многоквартирных жилых домов выше 10-ти этажей со встроено-пристроенными помещениями общественного значения. Данное право предоставлено постановлением Администрации города Сургута от 16.01.2012 года № 83. Так же по нашему заявлению Иск.№11 от 04.04.2016г. Думой города Сургута была изменена территориальная зона территории Поймы-5, с Р.2. -зоны парков на Ж.4. - многоэтажная застройка, решение принято на заседании Думы 26 октября 2016г. № 17-VIДГ, тем самым депутатский корпус города тоже видит развитие данной территории по разработанному и утвержденному проекту планировки микрорайона Пойма-5. В настоящее время готовится документация по получению разрешения на строительство объектов, предусмотренных проектом планировки. Считаем необходимым, также отметить, что заявителем (имеющим более 10 автозаправочных комплексов) санитарно-защитные зоны установлены на те автозаправочные станции, которые расположены на территориях перспективной застройки многоквартирными жилыми домами. По остальным автозаправочным станциям заявитель не обращается в комиссию по градостроительному зонированию об установлении санитарно-защитной зоны. Нас этот факт наводит на мысли, что заявитель преследует какие-то иные цели, а не беспокойство об экологической и пожарной безопасности. Владимир Николаевич, сказал идеальный вариант решения этого вопроса, как вариант, если зону увеличивать, значит они должны учитывать существующий генеральный план, проект планировки смежных землепользователей, тогда какие-то выполнять компенсационные мероприятия, которые будут компенсировать эту зону. Но так каждый начнет делать что хочет, дома сносить. Поэтому здесь два варианта или смотреть проект планировки раз у Вас увеличилось. Постов на сколько я знаю, Вы не увеличили. То есть Вы сделали замеры непонятные где. Мы все понимаем, о чем мы говорим. На основании вышесказанного считаем, что отображение санитарно-защитной зоны в карте градостроительного зонирования на территории жилого квартала Пойма-5 в г городе Сургуте, ограничивает не только наши права, но и противоречит планам развития городской среды, строительства многоквартирных жилых домов, социальных объектов (школ, детских садов). Мы категорически против таких внесений изменений. И еще хотелось бы отметить, что заезд на Вашу территорию, он проходит по нашему участку, потому что Ваш заезд он временный, согласно точкам межевого плана.

**Шийбаева Ю.А.** – Ну на самом деле, автозаправочная станция еще имеется в наличие, где установлены санитарно-защитные зоны, поэтому 14 автозаправочная станция не является исключением в этом вопросе.

**Ганин В.В.** – Понятно, но я добавлю, когда мы разрабатывали проект планировки, мы не раз делали запрос в Ваш адрес, ответа ни одного не было. И изначально 50 метров, было совещание, бывший зам Главы сказал предусматривайте 50 метров, мы как застройщики решили подстраховаться, мы даже учли 100 метров и на сегодняшний день, при утвержденном проекте планировки там 100 метров можно. Но Вам и этого мало, Вы решили еще увеличить, чтобы весь участок попал там в Вашу зону действия автозаправочной станции, то есть проектом планировки предусмотрена зона там, 100 метров.

**Шийбаева Ю.А.** – Это не мы решили, имеется на руках документ, утвержденный в плане размера.

**Ганин В.В.** – Мы знаем все про Ваши документы, не первый раз уже, спасибо.

**Болотов В.Н.** – Алексей Васильевич, можно предложение к Вам?

**Усов А.В.** – Да.

**Болотов В.Н.** – Вот на самом деле мы сейчас имеем классический спор двух смежных землепользователей, но страдают - то интересы города. То есть с одной стороны вопрос стоит, изымать заправку, там 20-30 миллионов, это минимальная стоимость предусматривается, с другой стороны ограничивать застройку на 1,5-2 гектара вылетаем минимум 50-70 тысяч жилья, что тоже являемся социально - экономическим показателем. У меня предложение следующее, вот прозвучала мысль, очень здравая, по компенсирующим мероприятиям. Вы знаете, как-то сталкивался с расчетами по пожарной безопасности, Вы извините, подняли перегородку по периметру заправки, вот Вам на 30 метров зона сократилась, уменьшили емкость, приказ подписали, сократилась еще санитарная зона. Я просто к чему, чтобы город на себя какую-то руководящую роль взял, потому что в противном случае, как я понимаю и них конфликт лежит в плоскости финансовой, и они никогда не договорятся. То есть город должен проявить властные полномочия и как-то их заставить реализовать изначальную схему концепции планировки города, спасибо большое.

**Усов А.В.** – Спасибо.

**Трифонов В.В.** – Позвольте еще вопросы?

**Усов А.В.** – Да.

**Трифонов В.В.** – Поскольку как правильно предыдущий выступающий отметил, вопрос носит системный характер. Впервые мы столкнулись в городе с этой ситуацией по 31 микрорайону, результатом увеличения санитарно-защитной зоны была потеря бюджета 150 миллионов, это прямых поступлений, и 25 процентов от годового ввода объема жилья. Абсолютно проверенные цифры, можете проверить. Здесь мы видим, это дополнение к тому, что говорил Владимир Николаевич, продолжающийся экологический терроризм, причем не на самом высоком уровне профессиональном. Вот даже схему, будьте любезны выведите на экран, пожалуйста. Вот санитарно-защитной зоны квадратной не бывает, она бывает только круглая, центр ее находится в источнике опасности, это прежде всего емкости, они находятся не по центру площадки, они находятся с правой стороны, то есть в любом случае, она должна быть эксцентричной, эта санитарно-защитная зона, она должна была быть круглой, даже не круглой, а овальной, с учетом господствующих ветров, то есть даже не корректно отражение этой зоны на схеме, чисто с технической стороны. Поэтому в данном случае компенсационные мероприятия наверно самое правильное, что может быть выполнено заявителем в данном случае, благодарю.

**Усов А.В.** – Спасибо. Еще вопросы, замечания, предложения у членов комиссии, присутствующих есть? Если вопросов нет, все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

## **Вопрос № VII**

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута, а именно: в раздел III «Карта градостроительного зонирования» в части изменения границ территориальных зон: ОД.7, Р.1, СХ.3 в результате уменьшения, ОД.10 в результате выделения на земельном участке площадью 147631 квадратным метром, расположенном по адресу: город Сургут, проезд Макаренко, для размещения Регионального распределительного центра торговой сети «Магнит» (склада продовольственных и непродовольственных товаров с объектами автотранспортного предприятия).

Заявитель: ООО «Инвестпроект»

**Докладчик:** Директор Акулов Александр Егорович.

**Акулов А.Е.** – Добрый день, уважаемая комиссия, на данном земельном участке торговая сеть «Магнит», выступаю я по ихней заявке, мы с ними сотрудничаем плотно, размещение распределительного центра. Распределительный центр, вообще в Ханты-Мансийском округе для них жизненно необходим, потому что поступающие товары на сегодняшний день они привозят из города Екатеринбурга, там ближайший распределительный и из Тюмени. А для всего нашего региона они планируют его здесь поставить. Мы рассматривали много участков, но этот участок им более всего понравился, и они попросили, чтобы мы провели эту работу по формированию этого земельного участка, для «Магнита». Сам распределительный центр он сделан по самым современным технологиям, будут полностью очистные сооружения там поставлены, то есть ливневая будет очистка. Полностью будут самые современные методы применены. Плюс капиталовложений на строительство этого распределительного центра «Магнит» потратит, порядка трех миллиардов рублей. От 1500 до 2000 тысяч человек, будут новые рабочие места, предоставленные городским жителям. У меня все.

**Усов А.В.** – Спасибо, сначала замечание организаторам, публичные слушания не место для рекламы коммерческих организаций.

**Акулов А.Е.** – Хорошо, извините.

**Усов А.В.** – То есть первые слайды были не уместны. Вопрос второй, уже принято решение о предоставлении данного земельного участка распределительный центр торговой сети «Магнит»? Почему это звучит название фирмы в повестке дня при рассмотрении вопроса.

**Валгушкин Ю.В.** – Так была сформирована повестка дня.

**Усов А.В.** – Заявитель понятно, но в решении комиссии, в последующем это будет транслироваться в решение Думы, никакого коммерческого наименования быть не может, под торговый центр, понятно, распределительный центр, склады, понятно. Мы уже заранее предоставляем земельный участок, который должен предоставляться на основе аукциона. Так продолжаем обсуждать.

**Фокеев А.А.** – Позвольте Алексей Васильевич?

**Усов А.В.** – Да, пожалуйста.

**Фокеев А.А.** – К сожалению, не присутствовал на комиссии по градостроительному зонированию, где обсуждался вопрос по вынесению на публичные слушания, тем не менее прошу занести в протокол, что есть мнение отдела генерального плана департамента архитектуры и градостроительства о том, что на данной территории расположены два объекта регионального значения под объекты социального назначения, по идее данная территория планировалась под расширение соседнего объекта спецшколы, я так понимаю, это первая часть. Во-вторых, все-таки планируется изменение в части уменьшения территории городских лесов, это тоже нужно отметить. С чем собственно департамент архитектуры не согласен. У меня все, спасибо.

**Болотов В.Н.** – Слушайте, ведь на самом деле хороший проект, красивый большой и вопрос только один, у меня только возникает, я не очень понимаю левый выезд, который там будет. То есть, учитывая трафик, который там создастся, все-таки хотелось задать вопрос заявителю, а вы рассматривали земельные участки, приближенные к какой-то кольцевой развязке, либо к выходу на дорогу к восточной объездной, либо к Федоровке, либо в районе ж/д вокзала, то есть так чтобы все-таки обеспечить односторонний выезд?

**Акулов А.Е.** – Да, мы рассматривали за ж/д вокзалом, в сторону дачных кооперативов «Победит», там были участки, и они даже рассматривались под размещение центра, но там с учетом того, что слишком много будет транспорта поступать на распределительный центр, это дорога будет загружена. Чисто по транспортной схеме, он там не удобен. А если брать ближе к кольцу, там не было таких земельных участков, основное принадлежало лесному фонду.

**Болотов В.Н.** – Позвольте, вопрос есть, к архитектуре, на сколько я помню, при переезде в районе выхода к Восточной объездной дороге, с правой стороны предусматривался под распределительный центр большой земельный участок, в районе 20 гектар, даже больше. Вот как вот проезжаете мост и с правой стороны, где должен быть выход на второй мост, предусматривалась зона именно распределительных центров.

**Фокеев А.А.** – Совершенно верно.

**Болотов В.Н.** – Я просто к чему, то есть там есть участок, который генеральным планом предусмотрен под это, он находится на участке дороге не загруженном, единственная там проблема, это уровень отсыпки довольно приличный, но там нет лесов, которые есть у Вас в данном случае под вырубку.

**Акулов А.Е.** – Раньше в советские времена, там был ракетно-зенитный центр, воинская часть стояла.

**Болотов В.Н.** – Вот если можно красным выделено вот эта зона, которая в районе выхода на восточную объездную, я правильно же понимаю?

**Фокеев А.А.** – Да, совершенно верно.

**Болотов В.Н.** – Вот она выделена, то есть там есть заезды.

**Акулов А.Е.** – Да.

**Болотов В.Н.** – Вы ее рассматривали?

**Акулов А.Е.** – Да, мы и этот участок рассматривали тоже, но там получается узкие дороги, к самому этому месту везти очень далеко. Плюс там есть качалки ОАО «Сургутнефтегаза», вот это фиолетовым цветом (показывает на карте), там

месторождения. И в свое время они же брали земельный участок в районе, и тоже возле качалок, это 25 километр автодороги Сургут-Нижневартовск, и ОАО «Сургутнефтегаз» им не согласовал размещение там объекта. Они подали в суд на районную Администрацию, чтобы расторгнуть договор аренды.

**Болотов В.Н.** – А причем тут ОАО «Сургутнефтегаз», у них на сколько я понимаю, вопрос охранных зон объектов промышленной безопасности.

**Акулов А.Е.** – Они мотивировали эту охранную зону, как раз вот этими «качалками», хотя они край участка только цепляли, того старого, но они мотивировали это именно санитарно-защитной зоной, и подали в суд на Администрацию Сургутского района, чтобы расторгнуть договор аренды.

**Болотов В.Н.** – Понял Вас, а вообще скажите сколько у Вас в сутки движение транспорта легкового и грузового?

**Акулов А.Е.** – Ну легковой, это только стояночные места для рабочих.

**Болотов В.Н.** – Легковой имеется ввиду и газели включительно. Я просто не увидел в презентации. Какой объем примерно трафика?

**Акулов А.Е.** – Грузовых автомобилей будет, порядка 15-20 в сутки, но и легковых запланирована стоянка, только на 200 машин.

**Болотов В.Н.** – Знаете, когда Вы говорите, 15-20 автомобилей в сутки, это даже не распределительный центр.

**Фокеев А.А.** – Написано 102 автомобиля грузовых.

**Акулов А.Е.** – 102 автомобиля в сутки.

**Болотов В.Н.** – Спасибо.

**Фокеев А.А.** – Позвольте еще вопрос, дело в том, что в настоящее время прибывали и с выбором земельного участка непосредственно из головного офиса «Магнита» и речь идет, о другой площадке, предусмотренной так же логистический распределительный центр, это какие-то два разных «Магнита»?

**Акулов А.Е.** – Нет, «Магнит» один, я не спорю с этим, потому что, когда вот этот участок мы по их просьбе начали продвигать, их условие было решение по ОАО «Сургутнефтегазу» в данном участке. Но сейчас мы вроде этот вопрос решаем там и если другой участок будет, у них все равно коснется решения ОАО «Сургутнефтегаза» даже другой участок. Но этот участок они рассматривают, он самый перспективный и сегодня на рассмотрении, потому что он более удобный, в транспортном положении и там даже не далеко от города.

**Болотов В.Н.** – Я просто приведу пример, пересечение Нефтеюганского шоссе и Маяковского, с правой стороны торговый комплекс «Единый», который по факту превращен в распределительный центр «Монетка», машины, которые стоят на дороге не находя заезда, они формируют там аварийную ситуацию. И когда Вы говорите 150-200 машин, выходящих с левым поворотом, это будет много, это будет провоцировать.

**Акулов А.Е.** – Нет, они же не в один раз все поедут, там же планируется и стоянка именно для этих автомобилей, на территории распределительного центра.

**Усов А.В.** – На самом деле светофор, который на автомобильных дорогах такой категории крайне нежелателен, в исключительных случаях должны делаться.

**Акулов А.Е.** – Я понимаю, но там с другой стороны и развязка не далеко. Просто правый поворот и доезд до развязки, 3 километра всего, это не так много.

**Усов А.В.** – Уважаемые участники слушаний, мы уже начали обсуждать технические детали.

**Трифонов В.В.** – Алексей Васильевич, позвольте вопрос?

**Усов А.В.** – Да, Владимир Владимирович, пожалуйста.

**Трифонов В.В.** – Трифонов, директор ООО «СеверСтроймонтаж». Я думаю, что в самом начале обсуждения вопроса Вы абсолютно правильно сказали, что он просто на просто грустно выглядит и не подготовлен, то есть мы вместо того чтобы спрашивать отдел генерального плана, где у нас перспективные места для размещения распределительных центров, и я так понимаю, что от 2014 года задание Губернатора до сих пор не выполнено, потому что этим занимался еще округ, нам ставился вопрос, нам это имеется виду городу, соответствующим службам, предусмотреть места перспективного размещения распределительных центров. Первая задача была, это закрыть проезд транзитного и большегрузного транспорта в город, потому что, у нас перегружена транспортная сеть. На сегодняшний день, мы что видим там, что у нас каждый заявитель приходит и говорит, здесь хочу, но это ерунда. То есть на сегодняшний день, мы знаем четко шаг распределительных сетей 800 километров, Тюмень уже распределительными центрами закрыта, то есть Сургут следующая точка. Тем более мы находимся на пересечении торговых путей, север, запад, восток. То есть на сегодняшний день это наше конкурентное преимущество, и мы должны его использовать для пользы города, это раз.

Во-вторых, как говорят люди «Не говори, чтобы не навредить ситуации, которая есть». Говорить об участке, который сказал, Владимир Николаевич, пока преждевременно, потому что он будет, актуален, когда появится новый мост.

Потому что если мы туда будем всех выпихивать, то из этого распределительного центра транспорт будет идти опять в город для развоза товара. Поэтому действительно это место хорошее и правильно было отмечено заявителем, что это еще на комиссии отмечалось, что нельзя его сдвигать к мосту, его надо сдвигать к перекрестку, этот перспективный земельный участок иначе мы заезда на него не получим. С моста невозможно, на право спрыгнуть на этот земельный участок, его нужно сдвигать к перекрестку однозначно, в этом плане. А то, что мы имеем сейчас, мы должны использовать те имеющиеся возможности города, которые есть в районе поселка Солнечного, на нем район сформировал 17 гектар под распределительный центр и более того на аукцион никто не пришел, я даже скажу почему не пришел, потому что туда очень сложный заезд. То есть никто на сегодняшний день из заявителей, коммерсантов не решит вопрос о съезде с дороги, которая под эстакадой на Восточную дорогу, но это может решить муниципальное образование в рамках подготовки конкурсной документации.

Поэтому на сегодняшний день перспективные места для этого объекта изучены недостаточно, это раз, во-вторых, если мы говорим о объекте регионального значения, не побоюсь этого слова, то тогда конечно нужно учитывать не только интересы «Магнита», следом придет «Пятерочка». Мы уже за ж/д кому-то отводили?

**Акулов А.Е.** – «Монетка» там была.

**Трифонов В.В.** – «Монетка», там 10 гектар, эти там 15 гектар, а городские то проблемы не решаются, наоборот только усложняются. Поэтому конечно

обсуждения конкретного заявителя, это спасибо, что инвесторы интересуются, но это не лежит в ключе развития города, я считаю, однозначно. И во-вторых, не совсем проработан вопрос. Надо брать техническое задание, от всех, кто желает разместить здесь и смотреть как их, собственно говоря, может даже на единой территории, может быть даже под единого инвестора, который будет сдавать им в аренду, я не знаю, но самое главное, это должны решать здесь стратегические задачи развития города, а не вот этим вот заниматься, спасибо.

**Фокеев А.А.** – Я если позволите отвечу, дело в том, что генеральным планом минимум три площадки под распределительные логистические центры предусмотрены. Минимум три площадки генеральным планом предусмотрены, причем эти площадки в материалах обоснования согласованы с транспортной схемой, естественная транспортная схема ориентирована, в том числе на перспективу, потому что построить все, что предусмотрено до 2035 года по строительству в один год, естественно не получится. Что касается размещения площадки в районе логистического, вернее под логистический центр в районе нового моста, если Вы внимательно изучите масштаб генерального плана, вот прежде чем так эмоционально выступать, то Вы поймете, что там достаточно места и для съездов, и разъездов, и все, о чем Вы говорите.

**Усов А.В.** – Еще мнения по данному вопросу? Если других замечаний, предложений нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

### **Вопрос № VIII**

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно: в раздел III «Карта градостроительного зонирования» в части изменения границ территориальных зон: ИТ.1 уменьшения, П.1 выделения, для осуществления дальнейшего строительства объектов II и III этапов строительства «Комплекс сооружений временного пребывания работников, работающих вахтовым методом ООО «ЗАПСИБАГРАНС» по адресу: город Сургут, улица 1 «З». Банный комплекс. Кафе».

Заявитель: ООО «Запсибагранс».

**Докладчик:** Директор Балясников Олег Николаевич;

**Содокладчик** Болотова Юлия Эдуардовна.

**Болотова Ю.Э.** – Добрый день, поясню, в 2014 году было получено разрешение на строительство на комплекс сооружений временного пребывания работников ООО «Запсибагранс» в составе общежития, банного комплекса и кафе. В прошлом году, нашу землю, которая была в П.1 перевели в ИТ.1. И на данный период времени мы столкнулись с такой проблемой с тем что для завершения строительства всего комплекса, нам необходимо перевести в П.1 на условно разрешенные, где есть предприятия общественного питания и баня. То есть на часть комплекса у нас

разрешение на строительство есть, оно действующее, но мы не можем завершить строительство потому что находимся в зоне ИТ.1, у нас идет категория объектов обслуживание транспорта.

**Усов А.В.** – У Вас все, да?

**Болотова Ю.Э.** – Да.

**Усов А.В.** – Вопросы?

**Болотов В.Н.** – Вы знаете, был в прошлом году в Москве центр временного пребывания мигрантов, ну и потом общался, соотношение площадей, предназначенных именно для пребывания временного и обслуживания, там столовая, баня. Тут я вот смотрю, у меня пропорция возникает такая, то есть Вы ответьте честно, Вы строите комплекс для отдыха? По большому счету, по факту.

**Болотова Ю.Э.** – По факту это на данный период времени, комплекс для отдыха несколько затруднен в связи с тем, что территория ограничена с четырех сторон, охранно-защитными зонами и санитарно-защитными зонами.

**Болотов В.Н.** – По факту Вы строите банный комплекс?

**Болотова Ю.Э.** – Нет по факту это у нас комплекс для временного пребывания работников.

**Болотов В.Н.** – Где работники будут пребывать, если площадь застройки площади банного комплекса максимально совпадает.

**Болотова Ю.Э.** – Каким образом? Нет Вы путаете.

**Болотов В.Н.** – Или вопрос, чем занимается ООО «Запсибагранс», как к ним устроиться работать, чтобы временно пребывать в таких условиях?

**Болотова Ю.Э.** – ООО «Запсибагранс» занимается непосредственно ремонтом техники и строительством дорог.

**Болотов В.Н.** – Понятно, я просто по факту у меня предложение какое собственно говоря, ничего плохого в том, что на объездной строиться там банный комплекс я не вижу, строиться и строиться, не в жилой черте и хорошо, по большому счету, просто мы по факту вынуждаем наших застройщиков искать какие-то обходные пути, чтобы построить тот объект, который они запланировали. То есть мне бы хотелось, чтобы здесь какая-то идеология была проявлена, если у нас нет идеологических возражений, то это должна отводиться та территория, разумно для того объекта, который там по факту строится, потому что от этого зависит кадастровая стоимость, от этого зависит налогообложение в перспективе и так далее. То есть я бы хотел услышать от проектантов, то что нам нужно зону, я не знаю, ну ОД.3, к примеру, могу сейчас ошибаться их там много, которая предусматривает строительство вот этого набора объектов недвижимости, ну и хорошо пусть строиться, вот я бы хотел понять мнение.

**Болотова Ю.Э.** – Выходим как раз из тех соображений о стоимости земельного участка. То есть на данный период времени ИТ.1 стоимость аренды выросла в 2,5 раза, потому что именно получение коммерческой прибыли.

**Болотов В.Н.** – Алексей Александрович, поэтому у меня все-таки предложение, на градостроительной комиссии детально узнать фактическое назначение земельных участков, исходя из состава объектов, в котором они запроектированы и возможно предложить внедрение именно той зоны, в которой по факту соответствует тем объектам, которые там проектируются и строятся, спасибо большое.

**Фокеев А.А.** – Если позволите, логику департамента архитектуры при рассмотрении этого вопроса. Дело в том, что эти объекты были заявлены как объекты придорожного сервиса, и мы рассматривали возможность применения условно разрешенного вида использования. В настоящее время заявитель выходит с изменением зоны и говорит о том, что нужно как-то сократить бремя по арендным платежам. Дело в том, что даже с этой зоной, вот этот вид использования он может быть реализован.

**Болотова Ю.Э.** – Пусть будет тогда условно разрешенный вид, как вариант.

**Фокеев А.А.** – Вы так и заявляйтесь, потому что, Владимир Николаевич, то правильно говорит, вроде как рисуете одно, применяем другое, а цель то на самом деле третья. Условно разрешенные виды, объекты придорожного сервиса, все что заявлено в эскизном проекте, оно попадает в этот вид использования, ну тогда давайте по этой логике двигаться, но Вы и соответствующее заявление должны оформить.

**Усов А.В.** – Градостроительное зонирование, оно предназначено для градостроительного регулирования, но не манипуляцией кадастровой стоимости и арендной платы земельным налогом. То есть вопрос этой платы уже вторичный, который вытекает из фактического этого использования и соответствия той или иной зоне. А так по набору классический мотель. Еще вопросы, замечания, предложения? Если вопросов нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись. На этом повестка дня публичных слушаний исчерпана, все материалы будут переданы в комиссию по градостроительному зонированию, для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Считаю, что публичные слушания состоялись.

Председатель комиссии  
по градостроительному зонированию

А.В. Усов

Ведущий специалист отдела подготовки  
документации по освобождению  
земельных участков

О.И. Антонова