

Пояснительная записка
к проекту решения Думы города «О внесении изменений в решение
городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил
землепользования и застройки на территории города Сургута»

| № п / п | Заявители | Права на земельный участок и цель внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута | Д/М/Г проведения комиссии по градостроительному зонированию | Д/М/Г и № постановления Главы города «О назначении публичных слушаний» | Предложения, возражения против изменения границ территориальных зон | Рекомендации комиссии по градостроительному зонированию по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута | Мотивация принятого решения | Предложения по внесению в проект решения Думы города «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута»: |
|---------|--------------------|--|---|--|--|--|--|---|
| 1 | ЗАО "Сибпромстрой" | Изменение границы территориальной зоны Ж.1.-5 в результате уменьшения и выделения новой территориальной зоны Ж.3.-Гидростроитель на территории поселка Гидростроитель от железнодорожного тупика коммунального квартала 22 Восточного промышленного района до улицы Гидростроительная-3 (П), в соответствии с проектом межевания территории поселка Гидростроитель, утвержденным постановлением Администрации города от 16.07.2013 № 5111 «Об утверждении проекта межевания территории поселка Гидростроитель в городе Сургуте». Ориентировочная площадь территории, предлагаемая к переводу в территориальную зону Ж.3.-Гидростроитель составляет ориентировочно 148429 кв.м. | от 12.08.2014 № 167, 04.12.2014 № 174 | от 24.09.2014 № 121. Публичные слушания 27.11.2014 | <p>Пояснения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о расположении заявленного земельного участка; - о проводимой в настоящее время корректировке генерального плана города Сургута; - о комплексном решении по организации инфраструктуры; - об отселении существующего жилого фонда; - о расформировании существующих производственных строений и сооружений; - о размещении многоэтажной жилой застройки с учётом социальных объектов обслуживания данной территории; - об ориентировочных расчётных показателях земельного участка, который предполагается перевести в зону Ж.3.; - о крупном самостоятельном микрорайоне с развитой социальной и бытовой инфраструктурой, обеспечивающий комфортные условия проживания жителей. <p>Дополнение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о площади территории, предлагаемой к переводу в территориальную зону Ж.3. на территории Восточного промрайона, составляющей ориентировочно 15 га. <p>Вопрос:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о количестве расселяемых семей согласно инвестконтрактам. <p>Пояснения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о переселении граждан по | Внести изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, а именно: в карту градостроительного зонирования в части изменения границ территориальных зон Ж.1.-5 в результате уменьшения и выделения новой территориальной зоны Ж.3. на территории поселка Гидростроитель от железнодорожного тупика коммунального квартала 22 Восточного промышленного района до улицы Гидростроительная-3 (П), в соответствии с проектом межевания территории поселка Гидростроитель, утвержденным постановлением Администрации города от 16.07.2013 № 5111 «Об утверждении проекта межевания территории поселка Гидростроитель в городе Сургуте». | В соответствии со ст.33 Градостроительного кодекса РФ. | В части II «Карта градостроительного зонирования» Правил землепользования и застройки на территории города Сургута утвержденных решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД (в редакции от 02.12.2014 № 618-V ДГ), изменить границы территориальной зоны Ж.1.-5 в результате уменьшения и выделения новой территориальной зоны Ж.3.-Гидростроитель, согласно приложению. |

соглашению с «Голд Фиш»;
- о передаче квартир Администрации города до 30 ноября по соглашению.

Пояснения:

- о решении проблемы пятилетней давности по переселению жителей с района «Голд Фиш»;
- о переселении жителей из балков, которые находятся в этой территориальной зоне;
- о социальной нагрузке.

Пояснения:

- о намерении заключить договор купли-продажи имущества с Э.ОН России.

Вопрос:

- о промышленно-деловой зоне переводимой в зону Ж.З.;
- о «некой» инвестиции города в ЗАО «Сибпромстрой».

Пояснения:

- о том, что жилищное строительство на территории города это сегодня не самая доходная часть в нынешних условиях;
- о том, что ЗАО «Сибпромстрой» не претендует на ту панель, которая выходит непосредственно к Нижневартовскому шоссе;
- о вкладе в город в нынешних условиях развивающегося кризиса.
- о том, что кроме ЗАО «Сибпромстрой» никто в реализации окружных программ по приобретению жилья не участвует.

Вопросы:

- о муниципальном частном партнерстве;
- о предоставлении земли в особом порядке;
- о том, чтобы подобные вопросы о переводе в зону «Ж.» рассматривать только после заключения соответствующих договоров об этом партнерстве;
- о социальной инфраструктуре в районе предполагаемой застройки;
- о финансировании объездной дороги.

Пояснения:

- о том, что жилые дома ЗАО «Сибпромстрой» заняли в конкурсе по

энергоэффективности по округу 1 место, а на всесоюзном конкурсе 2 место.

Вопросы:

- об обсуждении проекта планировки территории «Гидростроитель» в 2013 году;
- о нарушении прав граждан многоквартирных домов собственником «Голд Фиш»;
- о нецелесообразности разделения территории «Гидростроитель» на две территориальные зоны Ж.1. и Ж.3.

Пояснения:

- о предоставлении льготным категориям граждан земельных участков именно в «Ж.1.»;
- о санитарно-защитных зонах автозаправочной станции, торгового центра и иных объектов, расположенных рядом с предполагаемой к переводу территорией.

Пояснения:

- о том, что рассматривая в комплексе данную территорию, можно получить большой комфортный микрорайон;
- о том, что будет разрабатываться проект планировки, который будет проходить такие же публичные слушания;
- о том, что на сегодня разработаны проекты по социальным обязательствам ЗАО «Сибпромстрой»;
- о принятом учредителем решении: рассмотреть возможность размещения детских садов во встроено-пристроенных помещениях.

Рекомендации:

- о детских садах на первых этажах;
- о системах теплосбережения;
- о привлекательной покупательской способности за счет энерго- и тепло сбережения.

Вопросы:

- о правилах инвестпрограмм;
- о том, каким образом и как принимается решение;
- о предложении снять эти вопросы до разработки регламента инвестпрограмм;

| | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|
| | | | | <p>- о том, что дает взамен городу застройщик, если он увеличивает площадь застройки и полезную площадь строительства, этажность;</p> <p>- о разработке правил, которые будут одинаковы для всех застройщиков, для всех инвесторов.</p> <p>Пояснения:</p> <p>- об обращении ЗАО «Сибпромстрой» к депутатам и отсутствии ответа на просьбу высказать свою позицию до того, как пойдет в проект по переселению и по подписанию соглашения;</p> <p>- об оценке рисков для компании до начала строительства;</p> <p>- о начале строительства на территории поселка «Голд Фиш» не ранее чем через 2 года;</p> <p>- об имеющихся правах на данный земельный участок;</p> <p>- о том, что городу не совсем правильно быть расточительным, имея рядом дороги, инженерные сети, чтобы бросить эту территорию в том виде как она есть.</p> <p>Вопросы:</p> <p>- о том, что к проекту территории микрорайона прикладывается инвестконтракт;</p> <p>- о том, что в соответствии с инвестконтрактом инвестор обязуется выполнить условия, в частности, спроектировать и благоустроить парк, озеро, построить дороги и другие предложения;</p> <p>- о том, что инвестконтракты носят больше индивидуальный подход к разным территориям;</p> <p>- о том, готовы ли жители ждать еще год разработки регламента.</p> <p>Вопросы:</p> <p>- о том, что не понятна вся система инвестирования;</p> <p>- об инвестировании в спортивные сооружения и социальные объекты;</p> <p>- о том, что земельные участки выделялись под социальные объекты, которые потом превращались во что угодно, только не в социальные объекты.</p> | | |
|--|--|--|--|---|--|--|

| | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|
| | | | | <p>Пояснения:</p> <ul style="list-style-type: none">- о предложении создать комитет для обсуждения данного вопроса;- об обсуждении генерального плана в декабре 2014 года и планируемых изменениях в генеральный план, где зонирование будет четко определено. <p>Вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none">- о том, что на территории обсуждаемого участка находится две крупных производственных базы ООО «Промстрой» и ООО «Промэнергострой»;- о том, что в относительной близости к вышеуказанному земельному участку находится крупная стоянка техники, цех металлоконструкций, базы большие;- о том, что при обсуждении генплана хотелось бы предварительно с ним ознакомиться. <p>Пояснения:</p> <ul style="list-style-type: none">- о нормах СанПиН при разработке проекта планировки;- об учете охранных зон и ограничений;- об учете интересов других собственников. | | |
|--|--|--|--|---|--|--|

Заместитель главы Администрации города,
председатель комиссии по градостроительному зонированию

А.А.Шатунов

Гурьева Вера Викторовна
тел. (3462) 52-82-55