

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

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА
заседания комиссии по градостроительному зонированию

27.04.2017
09-30 часов

№ 212
Восход, 4, каб.401

Новый вопрос.

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 II «Градостроительные регламенты» добавить в статью 23 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж.2" основной вид разрешенного использования – блокированная жилая застройка, в целях приведения в соответствие с фактическим использованием параметров разрешенного использования.

Ходатайство департамента архитектуры и градостроительства.

Голосовали: «За» - 12 голосов (Усов А.В., Фокеев А.А.; Пахотин Д.А., Николаенко И.А., Чевягина Е.А.; Попенко О.В.; Валгушкин Ю.В.; Мальцева В.В.; Кушниренко Е.Н.; Чунарева И.Е.; Гапеев А.М., Антонова О.И.). «Против» - нет голосов. «Воздержались» - нет голосов. Решение принято единогласно.

Комиссия рекомендует:

Внести изменения 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 II «Градостроительные регламенты» добавить в статью 23 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж.2" основной вид разрешенного использования – блокированная жилая застройка, в целях приведения в соответствие с фактическим использованием параметров разрешенного использования.

Главный специалист отдела подготовки
документации по освобождению
земельных участков департамента
архитектуры и градостроительства

О.И. Антонова

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

ПРОТОКОЛ
публичных слушаний

07.09.2017
18-00 часов

№ 167
зал заседаний

Меркулов Р.Е. -председатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель главы Администрации города;
Чистякова Е.М. -ведущий специалист отдела подготовки документации по освобождению земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города.

Присутствовали:

Члены комиссии по градостроительному зонированию:

Усов А.В. -сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию, директор департамента архитектуры и градостроительства – главный архитектор Администрации города;
Ракитский А.А. -начальник отдела генерального плана департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;
Соколова О.В. -директор департамента муниципального бюджетного учреждения «Управление лесопаркового хозяйства и экологической безопасности»;
Прилипко О.В. -председатель комитета по земельным отношениям Администрации города;
Мельникова И.Ю. -заместитель начальника отдела оформления прав на земельные участки комитета по земельным отношениям Администрации города;
Богач Р.А. -начальник управления по природопользованию и экологии Администрации города;
Шарипов Н.Н. -заместитель начальника управления по природопользованию и экологии Администрации города;
-депутат Думы города Сургута VI созыва;
Мальцева В.В. -специалист-эксперт отдела перспективного проектирования департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;
Баранова А.А. -ведущий инженер отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;
Леснова О.В. -депутат Думы города Сургута VI созыва.

Присутствовали:

Антонова О.И.	-главный специалист отдела подготовки документации по освобождению земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;
Кириленко А.М.	-депутат Думы города Сургута VI созыва;
Пудовкин Л.Ю.	-гражданин;
Пудовкина Т.Н.	-гражданка;
Максименко К.Н.	-генеральный директор, управляющий компании ООО «Актор-Бета»;
Куликов Н.Л.	-гражданин;
Смердов А. Г.	-гражданин;
Шевелев А.А.	-гражданин;
Самарина О.А.	-гражданка;
Манойлова А.С.	-гражданка;
Лазутин А.М.	-главный инженер ООО «РИКС»;
Плешков А.С.	-настоятель православного Прихода храма в честь святой мученицы Татианы города Сургута;
Черныш С.М.	-представитель ООО «РИКС».

Р.Е. Меркулов - Сегодня мы проводим публичные слушания на основании постановлений Главы города Сургута от 04.07.2017 № 96 «О назначении публичных слушаний», от 04.07.2017 № 97 «О назначении публичных слушаний», от 19.06.2017 № 86 «О назначении публичных слушаний», от 04.07.2017 № 99 «О назначении публичных слушаний», от 07.08.2017 № 110 «О назначении публичных слушаний», от 21.06.2017 № 91 «О назначении публичных слушаний», от 19.06.2017 № 87 «О назначении публичных слушаний», от 21.06.2017 № 92 «О назначении публичных слушаний» по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута.

Публичные слушания буду проводить я – председатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель главы Администрации города – Меркулов Роман Евгеньевич.

Протокол ведет ведущий специалист отдела подготовки документации по освобождению земельных участков департамента архитектуры и градостроительства, секретарь комиссии – Чистякова Екатерина Михайловна.

На повестке дня **8 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:

Вопрос № I.

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД, а именно дополнить статью 23 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж.2» раздела II «Градостроительные регламенты» основным видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» в целях приведения в соответствие с фактическим использованием параметров разрешенного использования.

Заявитель: ходатайство департамента архитектуры и градостроительства.

Докладчик: директор департамента архитектуры и градостроительства – главный архитектор Администрации города Усов Алексей Васильевич.

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Усов А.В. – Добрый день, уважаемые участники публичных слушаний. Департамент архитектуры ходатайствует дополнить раздел II «Градостроительные регламенты» для зоны застройки малоэтажными жилыми домами зоны Ж.2 ещё одним основным видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка». Дело в том, что в тех зонах, где уже по сути застроены и относятся к зоне Ж.2 имеет место такой тип застройки, как блокированная жилая, чтобы эти строения получили статус законный, что совершенно не противоречит данному типу жилой зоны, предлагается добавить блокированную жилую застройку. Это микрорайоны №37, №41, №42, целый ряд микрорайонов, в микрорайоне №41 и №37 уже построены эти жилые дома соответственно с утверждённой документацией. Предлагается привести в соответствие и внести в Правила землепользования и застройки.

Меркулов Р.Е. – Вопросы, замечания, предложения у членов комиссии, присутствующих есть?

Кириленко А.М. – У меня два вопроса, во-первых, блокированными домами согласно п.2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса признаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять. Во вносимом предложении блоков насчитывается до двадцати пяти, мне кажется это немного противоречит понятию блокированный жилой дом, можно это прокомментировать?

Усов А.В. – Если речь идёт о несоответствие количества блоков, то мы считаем с точки зрения градостроительной логики, нет принципиальных различий возможности десяти блокированных или двадцати блокированных жилых домов.

На самом деле речь идёт о том, что у нас сегодня реально построено в блокированных жилых домах, есть случаи и больше чем десять. Поэтому для нового проектирования возможно будут применяться эти нормы, которые установлены сводами правил. Мы посчитали с тем, чтобы что ту застройку, которая у нас сейчас реально существует сознательно не ограничивать десятью жилыми домами в составе блокированной застройки.

Кириленко А.М. – Мы не можем перешагнуть понятие, которое установлено федеральным законом и местными правилами. Есть два подхода к таким домам, законодательно возможно его признать домами блокированной застройки либо многоквартирным жилым домом, если блоков больше десяти, это однозначно будет признаваться многоквартирным жилым домом, отсюда у меня следует второй вопрос, под домами блокированной жилой застройки каждый блок может размещаться на отдельном земельном участке, его можно поставить на кадастровый учет и оформить в собственность, что нельзя делать под многоквартирным домом. Такое мнение в частности изложено в письме Минэкономразвития РФ от 26.06.2012 №Д23и-1866 отсюда у меня следует следующий вопрос, к блокированной жилой застройке предлагается установить параметры: этажность до трех этажей, отступ от границ соседнего земельного участка три метра. В том случае если идём по пути, чтобы каждый блок смог оформить земельный участок в собственность, мы приходим к тому что, удовлетворив требование с отступом конкретного земельного участка мы уже не сможем, соответственно это будет препятствием поставить на кадастровый учет и оформить в собственность, ещё этот момент хотел услышать.

Усов А.В. – Соглашусь, что касается отступа, следует всё-таки уточнить в каком случае и от какого земельного участка каждый блок блокированного жилого дома имеет свой самостоятельный земельный участок и тогда физически невозможно обеспечить со смежником этот отступ, что касается отличия многоквартирного жилого дома от блокированного как раз заключается в том, что блокированный жилой дом в отличие от многоквартирного, каждая квартира имеет свой отдельный выход на земельный участок, что в многоквартирном доме обеспечивается совсем по другому. Есть помещения общего пользования в виде лестниц, входных групп и так далее. Представить эти блокированные дома, которые построены как многоквартирными жилыми домами к сожалению, это уже не получится, тогда нам мы не было необходимости вводить этот новый вид, этот дом технически не может считаться многоквартирным.

Кириленко А.М. – К сожалению, это российская практика, я услышал, спасибо.

Меркулов Р.Е. – Я бы добавил, что в блокированных домах очевидно нет помещения общего пользования, нет совместной собственности.

Кириленко А.М. – Чтобы не быть голословным, я могу процитировать, согласно п.6 положения «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования

в таком доме. В частности, если двухквартирный дом, является многоквартирным домом.

Усов А.В. – Сразу отвечу, что в любом многоквартирном доме есть общее имущество, это как минимум земельный участок, он является по определению общим, все внешние ограждающие конструкции, также являются общим имуществом многоквартирного жилого дома, фасады, крыши — это общее имущество и земельный участок соответственно.

Меркулов Р.Е. – Есть элементы несовершенства законодательства, часто сталкиваемся с этим, нужно признать по фактическому состоянию, ещё можно посмотреть в проектной документации, что было изначально в проекте. Коллеги прошу высказываться по этому вопросу?

Леснова О.В. – Добрый вечер, я бы хотела поддержать позицию Артема Михайловича, увеличение блок-секций в блочной системе как раз приведет к тому, что фактически это будет являться многоквартирным домом. Чем обусловлено внесение этой корректировки в зону Ж.2, для понимания? На практике это привело к невозможности регистрации объекта, возникли проблемы со сдачей объекта в эксплуатацию или вопрос в кадастровом учете, потому, что объект на кадастровый учёт не ставиться, хочу понять в чем возникла проблема и почему?

Усов А.В. – Проблема возникла на этапе оформления прав на объект недвижимости, на отдельный блок в блокированном жилом доме, так как данный вид не является разрешенным и соответственно регистратор не имеет право поставить на государственный кадастровый учёт такой объект недвижимости. Построенные блокированные жилые дома в частности в микрорайоне №37 было одно из инициативных заявлений граждан собственников и собственно говоря это относиться и к другим таким же жилым домам микрорайона №41, на подходе микрорайон №43 будет застройка производиться с тем, чтобы эту юридическую коллизию преодолевать предлагаются такое решение.

Леснова О.В. – Спасибо, Алексей Васильевич скажите пожалуйста, а у нас эти блокированные застройки не больше десяти блоков, если привести в соответствие с теми позициями, которые озвучены.

Усов А.В. – К сожалению, есть и более.

Леснова О.В. – В проектной документации данные блокированные дома, они каким образом обозначены были, если они фактически блокированные должны быть не более десяти?

Усов А.В. – Сейчас не отвечу на данный вопрос, но мы подготовим заключение.

Меркулов Р.Е. – Есть ещё решения, два блока из блокированных жилых домов примыкают к друг другу, можно теоретически рассматривать как отдельные, тут вопрос в терминологии. Мы можем оформить правильно уже существующие объекты. Есть ещё замечания по данному вопросу? 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 отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101112:130, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ–Югра, город Сургут, улица Рябиновая, дом 1/4, для реконструкции жилого дома.

Заявитель: граждане Пудовкин Леонид Юрьевич, Пудовкина Татьяна Николаевна, Пудовкин Иван Леонидович, Пудовкина Мария Леонидовна.

Докладчик: гражданин Смердов Александр Георгиевич (по доверенности).

Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:

1. Гражданам Пудовкину Л.Ю., Пудовкиной Т.Н., Пудовкину И.Л., Пудовкиной М.Л.;
2. Гражданину Шевелеву А.А.;
2. Гражданке Чернаковой О.В.;

Записавшиеся на участие в публичных слушаниях:

1. Гражданин Шевелев А.А.;

Пудовкин Л.Ю. – Добрый вечер, уважаемая комиссия, позвольте представить наш проект реконструкции жилого дома по улице Рябиновая, дом 1/4, на повестке дня хотел озвучить ситуационный план как выглядит наш район, где находится наш таунхаус. Красным обозначен наш дом (показывает слайды на экране), здесь я хотел показать эскизы, что должно получиться на внутренней дворовой части и на лицевой части этого таунхауса. С правой стороны это фронтальная часть (показывает слайды на экране), выход на дорогу, это одноэтажный гаражный комплекс для хранения машины, сзади это вводная двухэтажная остекленная веранда с стеклянной крышей и стеклянным фасадом. На данном слайде сечение по первому этажу, серым цветом выделена основная часть дома, ниже это фронтальная часть дома для хранения машины, задняя часть это двухэтажный верандный комплекс. С правой стороны виден разрез (показывает слайды на экране) по дому, этажи, дворовая часть, выделен балконный сегмент и пристрой фронтальной части. Также я хотел поработать со своими соседями, если есть возможность выслушать их мнение, касательно вносимых нами изменений, возможно есть комментарии, готовы выслушать и поработать с этими возражениями. Все работы, которые проводятся по реконструкции нашего таунхауса проводятся в отведенное законодательством время, не нарушаются требования по ведению строительных работ с четким соблюдением всех требований закона. Также мы преследуем цель развивать наши отношения с соседями в добропорядочных отношениях, общие проекты. Мы находимся в многоквартирном доме, проводить общие внутренние работы касательно внесения изменений в строительство нашего объекта, что будет сохранять наши денежные средства и более просто содержать наше строение. Спасибо за внимание, буду признателен если у Вас будут вопросы.

Ракитский А.А. – Скажите у Вас не представлен генеральный план планировочной организации земельного участка, удовлетворяются ли разрывы от красных линий,

они установлены не менее пяти метров и вообще есть ли генеральный план по этому дому?

Пудовкин Л.Ю. – Генеральный план есть, земельный участок находится в собственности. Передняя часть (показывает слайды на экране) если смотреть по соседнему дому Рябиновая дом 1/3, то граница нашего пристроя она будет граничит с границей соседнего пристроя, за красную линию мы не выходим.

Рякитский А.А. – Какое расстояние у Вас до красной линии?

Пудовкин Л.Ю. – Я к сожалению, не могу сказать детально где проходит красная линия, но однозначно наше строение в пределах нашего землевладения. Мы не пересекаем красные линии.

Рякитский А.А. – Тогда хорошо, нужно предоставить схему планировочной организации земельного участка, чтобы увидеть удовлетворяется этот разрыв или нет.

Меркулов Р.Е. – Есть дополнения, вопросы?

Леснова О.В. – Подскажите пожалуйста, насколько я понимаю объект находится у Вас в собственности?

Пудовкин Л.Ю. – Да.

Леснова О.В. – Мы не услышали технических параметров, которые будут изменены в процессе реконструкции, какая площадь была, какая площадь станет. Мы не услышали каким образом Вы решили вопрос по местам общего пользования, у Вас общая кровля в данном доме с соседями?

Пудовкин Л.Ю. – Кровля не трогается, она остается прежней. Основная часть здания не каким образом не реконструируется, в передней части этого комплекса таунхауса пристраивается пристрой одноэтажный и сзади холодная двухэтажная веранда остекленная, то есть это по сути дела балкон.

Леснова О.В. – Я увидела, что у Вас балкон сделан до кровли?

Пудовкин Л.Ю. – Нет, не до кровли, он ниже на целый этаж.

Усов А.В. – Покажите чертеж (слайды на экране).

Пудовкин Л.Ю. – Крыша это комплекса находится выше третьего этажа. Наш комплекс находится на границе второго этажа. На первом этаже с фронтальной части, это одноэтажный пристрой до второго этажа. Балконный комплекс, сверху стеклянное остекление и балкон занимает три метра.

Леснова О.В. – На втором этаже соседи, это другие люди?

Пудовкин Л.Ю. – Это наш полностью, все три этажа. Здесь находится другой блок (показывает слайды на экране) и так далее. Здесь выделен только наш блок, такой же блок есть с правой и с левой стороны, их в нашем ряду, сегодня говорили нельзя более десяти, у нас их шесть.

Леснова О.В. – Хорошо, а чем обусловлено расширение площади?

Пудовкин Л.Ю. – Город Сургут, это в большей степени холодное время года, заднюю часть хотим накрыть стеклом, чтобы была зона без осадков, а спереди мы пристраиваем гаражный комплекс, чтобы держать под крышей ещё один автомобиль. У меня есть фотографии нашего ряда таунхаусов (показывает фотографии на экране), много людей уже застроилось. Перед тем, как начинать какое-либо строительство хотим согласовать на законодательном уровне. На задней

стороне комплекс он не отапливаемый, застекленная веранда, это нежилое помещение.

Леснова О.В. – Земельный участок у Вас с соседями общий?

Пудовкин Л.Ю. – Земельный участок у нас в собственности, у соседей свой участок.

Леснова О.В. – Вы за границы земельного участка не выходите?

Пудовкин Л.Ю. – Нет, мы находимся в границах собственного участка.

Леснова О.В. – Спасибо.

Меркулов Р.Е. – Скажите, существует у нас нормирование по проценту застройки участка, предоставленного под такого рода объект?

Усов А.В. – К сожалению, у нас как раз для этого типа зоны нет, поэтому правильно говорит Алексей Алексеевич про отступ красных линий применительно к многоквартирным жилым домам пять метров. Мы предлагаем, если мы вводим блокированную жилую застройку, установить эти параметры в том числе и отступы. Процент застройки мы не устанавливали.

Ракитский А.А. – Согласно региональных нормативов градостроительного проектирования, как плотность застройки для данной территориальной зоны, так и коэффициент застройки установлен. К сожалению, не была предоставлена схема планировочной организации земельного участка, чтобы соотнести площадь, сейчас это можно сделать примерно, но, если бы заявитель предоставил схему, мы проверили на соответствие нормативов.

Пудовкин Л.Ю. – Могу сказать в метрах, дворовая часть - это пятнадцать метров длины, пристрой занимает из этих пятнадцати метров пять с половиной метров. Передняя часть пять с половиной метров.

Ракитский А.А. – Общая площадь земельного участка у Вас какова?

Пудовкин Л.Ю. – К сожалению, у меня с собой документа нет, в котором это отражается, это порядка трех соток. Земельный участок остается незастроенный, из этих 289 квадратных метров, у нас остается ещё достаточно большой участок. Один этаж по периметру, ориентировочно это 8×9 квадратных метров на сколько я помню. Длина около девяти метров, эта порядка восьми (показывает слайды на экране). По документам три этажа 240 квадратных метра. Шесть секций у каждого перед секцией свой участок земли, за домом и перед домом. Мы строим наш гаражный и верандный комплекс в пределах нашего землеотвода.

Меркулов Р.Е. – Спасибо. Вопросы, замечания, предложения у членов комиссии, присутствующих есть? Передать схему планировочной организации земельного участка для дополнительного рассмотрения.

Пудовкин Л.Ю. – Хорошо.

Шевелев А.А. – Являюсь собственником жилого помещения, расположенного по адресу улица Рябиновая 1/3 в городе Сургуте, по соседству со мной располагается жилое помещение 1/4 принадлежащая на праве собственности заявителю. При рассмотрении реконструкции данного объекта, являюсь заинтересованным лицом права которого нарушаются. В связи с этим прошу приобщить к материалам дела письменное обоснование своих возражений по вопросу выдачи разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства заявленного объекта. По факту заявителя намерены

осуществить пристройку к жилому дому. В настоящее время к внешней стене (фасаду) жилого дома прикреплена громоздкая железная каркасная конструкция, которая затеняет часть окон жилого помещения, принадлежащего мне на праве собственности. Фактически окна моего жилого помещения выходят на шестиметровую каркасную конструкцию, которая затеняет значительную часть придомовой территории жилого помещения 1/3 в период с 11-00 до 16-00. Из окна моей квартиры видно, что меня ждет.

Пудовкин Л.Ю. – Это будет стекло.

Шевелев А.А. – Это будет стена, мне неважно стекло это или нет.

Пудовкин Л.Ю. – Покажите пожалуйста, презентационную часть (показывает слайды на экране), там прозрачное стекло.

Шевелев А.А. – В результате несанкционированных действий собственников дома 1/4 по улице Рябиновой в городе Сургуте по возведению железной конструкции, прикрепленной к фасаду жилого дома, в осуществлении реконструкции без соответствующих разрешительных документов, в отсутствие согласия собственников иных жилых помещений в фасаде образовались трещины (показывает фотографии), прошу приобщить к делу. Полагаю, что своими действиями собственники дома 1/4 по улице Рябиновой в городе Сургуте создают угрозу жизни и здоровью собственников соседних жилых помещений. Реконструкция объекта капитального строения не соответствует строительным стандартам, нормам и правилам. На основании вышеизложенного и в соответствии с положениями п.14, ст.1, ст.47 Градостроительного кодекса РФ прошу осуществить проверку реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101112:130, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ–Югра, город Сургут, улица Рябиновая, дом 1/4, для реконструкции жилого дома по заявлению граждан Пудовкиных, в том числе проекта реконструкции объекта капитального строительства, произвести инженерные изыскания в целях определения отклонений от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объекта капитального строительства, материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций заявленного объекта, их инженерной защиты, разработки решения о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, её согласовании или утверждении

Пудовкин Л.Ю. – Я могу ответить, мной подготовлены ответы и хотел бы их озвучить и продемонстрировать (показывает фотографии на экране). Андрей, я хотел бы возразить, вот это твой пристрой здесь, это несущая стена, этот демонтаж произведен тобой с согласованием или нет, это надо будет установить. Отсутствие этой несущей стены, возможно связан с появлением трещины, с левой стороны несущая стена с окном.

Шевелев А.А. – Подоконник не является несущей стеной.

Пудовкин Л.Ю. – Это не подоконник, хорошо, у него уже построен пристрой в нарушении всех норм, я об этом ничего не говорил, но человек не доволен. Воздержусь от комментария.

Шевелев А.А. — Я не строил помещение в два этажа в шесть метров и не привязывался к стене, которая уже треснула.

Пудовкин Л.Ю. — Хорошо, ты не привязывался к стене, а к чему привязана пристройка, это отдельно стоящее здание?

Меркулов Р.Е. — Коллеги, прошу в дискуссию не вступать, кто-то один докладывайте пожалуйста.

Пудовкин Л.Ю. — Вот это пристрой соседний (показывает фотографии на экране), хотел отметить важное от том, что Андрей эту трещину заметил, когда начал перекрывать крышу, возникло это в этом году. До этого за этим пристроем, он этой трещины не видел, зато я видел эту трещину давно. Трещина возникла значительно раньше построенного мной пристроя.

Шевелев А.А. — Насколько раньше?

Пудовкин Л.Ю. — Как минимум на год раньше, чем мой пристрой. Это задний пристрой, трещина про которую говорит Андрей (показывает фотографии на экране). Передняя часть здания, это соседский пристрой, со мной тоже никто ничего не согласовывал, и я не протестую, настроен более лояльно. Посмотрим эту зону (показывает фотографии на экране), у меня ничего не построено. Это гаражный комплекс соседа.

Шевелев А.А. — К сегодняшнему делу это никак не относиться.

Пудовкин Л.Ю. — Конечно не относиться.

Меркулов Р.Е. — Это хороший повод провести проверку.

Шевелев А.А. — Хороший повод провести проверку. Я хотел бы посмотреть эту зону (показывает фотографии на экране) где Андрей говорит, что трещина появилась благодаря моему строительству. Теперь посмотрим зону примыкания, это не связанное с домом строение. Трещина идет намного длинней и намного больше чем сзади, об этой трещине сосед решил умолчать.

Меркулов Р.Е. — Уважаемые выступающие у нас заканчивается регламент, спасибо за столь эмоциональное выступление.

Куликов А.А. — Я представляю интересы владельца по улице Рябиновая, дом 1/5 на основании доверенности, от лица собственников выражаю устное несогласие на строение вторых этажей пристроек с любой из сторон блокированного дома по улице Рябиновая дом 1/4.

Меркулов Р.Е. — Спасибо, предлагаю 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 отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101052:540, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ–Югра, город Сургут, ул. Разведчиков, дом 12в, для строительства двухэтажного жилого дома с верандой.

Заявитель: гражданка Самарина Ольга Андреевна.

Докладчик: гражданка Самарина Ольга Андреевна.

Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:

1. Гражданке Самариной О.А.;
2. Гражданам Бухна Е.В., Бухна А.И.;

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Самарина О.А. – Добрый вечер всем, по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по улице Разведчиков, дом 12в. На своем участке приватизированном, строим двухэтажный дом, на два хозяина, с верандой, для улучшения жилищных условий. У меня всё. Вот наш дом (показывает фотографии на экране), который мы строим, плана у нас нет, поэтому мы подали заявление, чтобы нам разрешили, и мы тогда сделаем план.

Меркулов Р.Е. – Спасибо, я хотел бы уточнить, а где здесь у нас вопрос, связанный с отклонением от предельных параметров?

Самарина О.А. – Нам нужно, чтобы нам предоставили, у нас так нет плана, нам сказали обратиться в комиссию, а потом нам уже план сделают.

Усов А.В. – Я уточню, по правилам землепользования и застройки считается там, где не установленные предельные параметры значит, существующий дом считается предельным параметром, то есть там был ранее видимо одноэтажный дом

Самарина О.А. – Да.

Усов А.В. – Соответственно для того, чтобы застройщик двухэтажный необходимо сначала получить разрешение на отклонение, потом получить разрешение на строительство, а потом начинать стройку.

Меркулов Р.Е. – Прошу выступающих дополнительно высказывать вопросы, пожелания.

Ракитский А.А. – Также не предоставлена схема планировочной организации земельного участка.

Самарина О.А. – Схема у меня есть с собой.

Ракитский А.А. – Тогда передайте в комиссию, пожалуйста.

Самарина О.А. – Хорошо.

Леснова О.В. – Подскажите пожалуйста, меня интересует вопрос по площади, что у вас было по площади в собственности зарегистрировано и что будет после вашей реконструкции?

Самарина О.А. – 38 квадратных метров у нас там, сейчас мы строим 9×12, у нас одноэтажный дом 38 квадратных метров.

Леснова О.В. – Спасибо.

Меркулов Р.Е. – Общая площадь у Вас будет порядка 300 квадратных метров, с подвалом?

Самарина О.А. – Подвал у нас не большой, так как там болото и он у нас по верху идет.

Меркулов Р.Е. – Количество этажей надземных у Вас сколько, скажите, пожалуйста?

Самарина О.А. – Два этажа.

Меркулов Р.Е. – Два этажа, один полноценный, а второй мансардный, да?

Самарина О.А. – Нет, подвал небольшой в углубление, первый этаж и второй у нас там спальня.

Усов А.В. – У Вас проектная документация есть?

Самарина О.А. – Нет, поэтому я и обратилась в комиссию, чтобы нам разрешили, а потом уже проектную документацию будем оформлять.

Ракитский А.А. – Можно ещё раз уточнить какова общая площадь, вот будущая с учетом этой реконструкции?

Самарина О.А. – 517 квадратных метров.

Ракитский А.А. – Это площадь земельного участка, а общая площадь самого дома?

Самарина О.А. – 9×12 квадратных метров у нас дом

Ракитский А.А. – – 9×12 квадратных метров в двух этажах?

Самарина О.А. – Да.

Ракитский А.А. – Согласно региональным нормативам минимальный размер земельного участка для данной застройки составляет коэффициент 1,61. У вас максимальная площадь, общая площадь жилого дома может составлять 321 квадратный метр. Вы превышаете эту площадь, или нет?

Усов А.В. – Я предлагаю сейчас в дискуссии не вступать, что надо уточнить и передать в комиссию.

Меркулов Р.Е. – Предлагаю все документы передать в комиссию для принятия решения с точки зрения параметров установленных и соответственно решение Вам будет доведено. 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, а именно в раздел III «Карта градостроительного зонирования» в части изменения границ территориальных зон: ОД.11 в результате уменьшения, ОД.9 в результате выделения, на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101200:11686, расположенном по адресу: город Сургут, проспект Ленина, 1, для строительства Храма во имя святой мученицы Татианы.

Заявитель: местная религиозная организация православного Прихода храма в честь великомученика Георгия Победоносца города Сургута.

Докладчик: настоятель православного Прихода храма в честь святой мученицы Татианы города Сургута – иерей Плешков Андрей Сергеевич.

Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:

1. Настоятелю ПП храма в честь великомученика Георгия Победоносца г. Сургута протоиерею Антонию Исакову;
 2. Ректору БУ ВО «Сургутский государственный университет» Косенку С.М.;
 3. Генеральному директору ООО «СГЭС» Паку М.Ч.
- Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Плешков А.С. - Добрый вечер, уважаемые участники слушаний, хотел выступить по вопросу внесения изменений в карту градостроительного зонирования в части указанных границ ОД.11 в результате уменьшения ОД.9 в результате выделения на земельном участке, расположенном по адресу: город Сургут, улица Ленина,

дом 1. Данное обращение основано на рекомендации начальника управления земельных отношений департамента округа от 06.04.2017 года. В настоящее время на этой территории уже построен храм для того, чтобы не возникло вопроса об изменении характера земли, а храм уже построен, хотелось бы кратко рассказать об истории храма и переписке по разрешению пользования данной землей. Изначально, приблизительно с 2003 года строительство храма входило в планы Сургутского государственного университета, эта инициатива исходила ещё от первого ректора Георгия Ивановича Назина в здании университета до сих пор находится первичный макет застройки территории университета, на котором расположено и место под храм. Из найденных мной документов первое обращение о выделении земли поступило от протоиерея Петра Егорова с ходатайством ректора университета Сергея Михайловича Косенка 13 февраля 2012 года, за долго, до начала строительства. На данное обращение Сергею Михайловичу поступил ответ, в котором говорилось о последующем назначении публичных слушаний по данному вопросу. 22 апреля 2012 года с повторной просьбой, о выделении земельного участка обращался уже епископ Павел, 9 июля 2012 года президент благотворительного фонда в честь святой мученицы Татианы протоиерей Антоний Исаков отправил письменное обращение к директору департамента архитектуры и градостроительства, на это письмо был получен ответ 16 июля 2012 года в котором говорилось, что размещение храма мученицы Татианы планом предусмотрено. После этого уже в 2014 году на данной территории была совершена установка поклонного креста и закладного камня. Первое заявление в департамент земельных отношений округа с просьбой передачи земельного участка было направлено 27 июня 2016 года к заявлению прилагалась схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории. Следующее заявление с аналогичной просьбой было отправлено 24 января 2017 года и вот 06 апреля 2017 года от начальника управления земельных отношений была дана рекомендация для получения разрешения пользования данной землей обратиться к администрации города. На этом у меня всё.

Меркулов Р.Е. – Прошу выступать, всех присутствующих по данному вопросу, если есть вопросы, пожелания. 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 предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101038:143, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ–Югра, город Сургут, улица Сергея Безверхова, 12/3, для получения градостроительного плана земельного участка, разрешения на завершение строительства объекта «Индивидуальный жилой дом» общей площадью 614,2 кв. метра, имеющего этажность – три этажа.

Заявитель: общество с ограниченной ответственностью «ПрофЭнергоМед-ЛДЦ».

Докладчик: генеральный директор управляющей компании ООО «Актор-Бета» Максименко Кирилл Николаевич.

Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:

1. Генеральному директору ООО «ПрофЭнергоМед-ЛДЦ» Максименко К.Н.;
2. Гражданке Бычковой Т.В.;
3. Гражданке Горбуновой Н.А.;
4. Гражданину Луговцеву И.Ю.;

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Максименко К.Н. – Добрый вечер, уважаемые члены комиссии, все присутствующие. ООО «ПрофЭнергоМед-ЛДЦ» обратилось в комиссию по градостроительному зонированию с просьбой о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с уже озвученным кадастровым номером расположенным по адресу: г. Сургут, улица Сергея Безверхова, дом 12/3, для получения разрешения на завершение строительства объекта индивидуальный жилой дом с озвученными параметрами общей площадью 614,2 квадратных метров. имеющих этажность три этажа с площадью застройки 184,2 квадратных метров. Поводом для обращения в комиссию послужило то, что с момента получения разрешения на первый этап строительства изменились проектные решения в строительстве индивидуального жилого дома в части дополнения его третьим этажом и увеличением в связи с этим общей площади объекта с 416,83 квадратных метров, до уже названной 614,2 квадратных метра. У меня всё.

Меркулов Р.Е. – Спасибо, есть ли какие-то вопросы?

Усов А.В. – Скажите, ООО «ПрофЭнергоМед-ЛДЦ» является собственником этого объекта?

Максименко К.Н. – Да.

Усов А.В. – Индивидуальный жилой дом и юридическое лицо, но фактически может быть. Ещё раз суть отклонения?

Максименко К.Н. - Изначально проект, который существовал он был рассчитан на двухэтажный индивидуальный жилой дом площадью 416,83 квадратных метр и на сколько я понял с консультации департамента хоть это и отнесено к зоне Ж.1 проект планировки данной территории не произведен и поэтому нам порекомендовали обратиться на отклонение.

Меркулов Р.Е. – Спасибо, есть ли какие-то еще вопросы у присутствующих в зале, по этому пункту? 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 № VI.

О предоставлении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101106:16, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ–Югра, г. Сургут, улица Нефтяников, 9, территориальная зона Ж.4, для строительства объекта «Гостиница на 175 мест с подземной автостоянкой» согласно статье 28 «Зона

застройки многоэтажными жилыми домами Ж.4», условно разрешенный вид – «Гостиничное обслуживание».

Заявитель: общество с ограниченной ответственностью «РИКС».

Докладчик: представитель компании ООО «РИКС» Черныш Светлана Михайловна.

Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:

1. Директору ООО «РИКС» Голубкову Я.Н.;
2. Директору ООО «УК ДЭЗ ЦЖР» Ульбекову Р.А.;
3. Директору СГМУП «ГТС» Юркину В.Н.;

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Черныш С.М. – Добрый вечер, мы просим предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: улица Нефтяников, дом, 9, для строительства объекта «Гостиница на 175 мест с подземной автостоянкой». 16 мая 2017 года мы уже выходили с данным вопросом на публичные слушания и нам было отказано в нашей просьбе в связи с тем, что в утвержденном проекте планировки микрорайонов 1, 2 и 4 на этой территории предусмотрено размещение иного здания, не подлежащего сносу. Мы являемся собственниками, этого здания, которое там расположено и хотелось бы о нем немного сказать. Это деревянное двухэтажное административное здание 1968 года постройки. Понятно, что срок эксплуатации этого здания 25 лет и он уже и здание не соответствует современным нормам и правилам эксплуатации, поэтому нами было принято решение о сносе этого здания и строительстве современной гостиницы среднего класса. Учитывая причину предыдущего отказа, мы обратились в фирму Глобал Сервис, эта фирма как раз занимается корректировкой проекта планировки территории микрорайона 1,2 и 4 и также проектом межевания этих микрорайонов. Обратились в компанию Глобал Сервис 30 мая 2017 года, после получения отказа предыдущих слушаний, направили им эскизный проект, нашу документацию, документы на собственность, с просьбой внести данный объект «Гостиница на 175 мест с подземной автостоянкой», включить в разработку проекта планировки и выполнить условия в связи, с которыми был предыдущий отказ. 19 июля 2017 года фирма Глобал Сервис отправила в наш адрес и адрес Администрации города, что документы приняты к рассмотрению и будут включены в разработку проекта планировки с учетом всех норм и правил. Поэтому мы выходим повторно на публичные слушания. Просим рассмотреть наш вопрос и будем надеяться, что наше здание украсит город и станет началом изменения нашего микрорайона. У меня все.

Меркулов Р.Е. – Спасибо, есть вопросы?

Меркулов Р.Е. – Если вопросов нет, то прошу передать документы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу считаю состоявшимися.

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, а именно в разделе II «Градостроительные регламенты» слова «Статья 40. Зона

размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения ОД.10» заменить словами «Статья 40. Зона комплексного и устойчивого развития ОД.10».

Заявитель: ходатайство департамента архитектуры и градостроительства.

Докладчик: директор департамента архитектуры и градостроительства – главный архитектор Администрации города Усов Алексей Васильевич.

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Усов А.В. – Предлагается заменить название зоны ОД.10, которая сегодня называется зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, которая определена в соответствии с генеральным планом территории подлежащей преобразованию. Территории, занятые гаражными кооперативами, где-то иными объектами недвижимости, которые по решению генерального плана подлежат постепенному преобразованию в иные виды, общественно деловые. Дело в том, что внесены изменения в соответствующие градостроительные и земельные кодексы и появилось такое понятие как «комплексное и устойчивое развитие», как раз с соответствующими процедурами, как это должно происходить преобразование в целях комплексного и устойчивого развития с тем, чтобы привести в соответствие с положениями градостроительного и земельного кодекса, предлагается в соответствии с законодательством сформулировать название «Зона комплексного и устойчивого развития».

Меркулов Р.Е. – Спасибо, если есть вопросы, прошу задавать? Если вопросов нет, то прошу передать документы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу считаю состоявшимися.

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, а именно в раздел III «Карта градостроительного зонирования» в части изменения границ территориальных зон: СХ.3 в результате уменьшения, СХ.4 в результате выделения, в районе дачного некоммерческого товарищества «Речник» в целях выставления земельного участка на аукцион.

Заявитель: ходатайство департамента архитектуры и градостроительства.

Докладчик: директор департамента архитектуры и градостроительства – главный архитектор Администрации города Усов Алексей Васильевич.

Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:

1. Председателю ДНТ «Речник» Скопенко Л.Е.

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Усов А.В. – Предлагается в границах этой территории, которая в настоящее время не кому не предоставлена, сформировать земельный участок на торги, заменив тип зоны с ведения садоводства на ведение дачного хозяйства, вместо зоны СХ.3 будет зона СХ.4.

Меркулов Р.Е. – Спасибо, есть вопросы?

Ракитский А.А. – В соответствии с генеральным планом данная функциональная зона является зоной ведения дачного хозяйства и огородничества.

Меркулов Р.Е – СХ.4 огородничества или СХ.3?

Ракитский А.А. – В соответствии с генеральным планом данная функциональная зона в которой находится эта территориальная зона, находится в зоне ведения дачного хозяйства и огородничества.

Меркулов Р.Е – Спасибо, ещё вопросы, предложения по этой теме? 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.

Председатель комиссии
по градостроительному зонированию

Р.Е. Меркулов

Ведущий специалист отдела подготовки
документации по освобождению
земельных участков

Е.М. Чистякова

Заключение
о результатах публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута. Публичные слушания назначены постановлением Главы города Сургута от 21.06.2017 № 91 «О назначении публичных слушаний».

Орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний: комиссия по градостроительному зонированию.

Дата и время проведения публичных слушаний 07.09.2017 в 18-00 часов.

Место проведения публичных слушаний: зал заседаний по адресу г. Сургут, ул. Восход, д. 4.

п / п	Вопрос рассмотренный на публичных слушаниях	Дата внесения вопроса, предложения	Вопросы, предложения, пояснения, замечания	Рекомендации комиссии по градостроительному зонированию	Мотивация принятого решения
Заключение о результатах публичных слушаний состоявшихся 07.09.2017					
1	О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД, а именно дополнить статью 23 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж.2» раздела II «Градостроительные регламенты» основным видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» в целях приведения в соответствие с фактическим использованием параметров разрешенного использования. Заявитель: ходатайство департамента архитектуры и градостроительства.	Докладчик: Усов А.В. – директор департамента архитектуры и градостроительства – главный архитектор Администрации города Кириленко А.М. – депутат Думы города Сургута VI созыва Леснова О.В. – депутат Думы города Сургута VI созыва Усов А.В. – директор департамента архитектуры и градостроительства – главный архитектор Администрации города	Пояснения: - об обращении в комиссию по градостроительному зонированию по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, а именно дополнить раздел II «Градостроительные регламенты» для зоны застройки малоэтажными жилыми домами зоны Ж.2 ещё одним основным видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка»; - о том, чтобы строения получили статус законный. Вопросы: - о том, что во вносимом предложении блоков насчитывается до двадцати пяти, это немного противоречит понятию блокированный жилой дом; - о том, что к блокированной жилой застройке предлагается установить параметры: этажность до трех этажей, отступ от границ соседнего земельного участка три метра. Вопросы: - о том, чем обусловлено внесение этой корректировки в зону Ж.2. Пояснения: - том, что сегодня в построенных блокированных жилых домах, есть случаи и больше чем десять. Поэтому для нового проектирования возможно будут применяться эти нормы, которые установлены сводами правил; - о том, что блокированный жилой дом в отличие от многоквартирного, каждая квартира имеет свой отдельный выход на земельный участок, что в многоквартирном доме обеспечивается совсем по-другому; - о том, что проблема возникла на этапе оформления	Внести изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД, а именно дополнить статью 23 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж.2» раздела II «Градостроительные регламенты» основным видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» в целях приведения в соответствие с фактическим использованием параметров разрешенного использования.	1. В соответствии со ст.33 Градостроительного кодекса РФ. 2. Результаты публичных слушаний.

			пр. на объект недвижимости, на отдельный блок в блокированном жилом доме, так как данный вид не является разрешенным и соответственно регистратор не имеет право поставить на государственный кадастровый учёт такой объект недвижимости.		
--	--	--	--	--	--

Председатель комиссии
по градостроительному зонированию,
заместитель главы Администрации города

Р.Е. Меркулов

Чистякова Екатерина Михайловна
тел. (3462) 52-82-55

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

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА
заседания комиссии по градостроительному зонированию

14.09.2017
11-00 часов

№ 219
Энгельса, д. 8, каб. 314

Рассмотрели I вопрос по результатам публичных слушаний:

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД, а именно дополнить статью 23 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж.2» раздела II «Градостроительные регламенты» основным видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» в целях приведения в соответствие с фактическим использованием параметров разрешенного использования.

Заявитель: ходатайство департамента архитектуры и градостроительства.

Комиссия рекомендует:

Внести изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД, а именно дополнить статью 23 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж.2» раздела II «Градостроительные регламенты» основным видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» в целях приведения в соответствие с фактическим использованием параметров разрешенного использования.

Голосовали: «За» - 12 голосов (Меркулов Р.Е., Усов А.В., Баранова А.А., Ракитский А.А., Мальцева В.В., Кушниренко Е.Н., Прилипко О.В., Мельникова И.Ю., Соколова О.В., Богач Р.А., Леснова О.В., Чистякова Е.М.). «Против» - нет голосов. «Воздержались» - нет голосов. Решение принято единогласно.

Ведущий специалист отдела подготовки
документации по освобождению
земельных участков департамента
архитектуры и градостроительства

Е.М. Чистякова

Статья 23. Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж.2

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Этажность – до 4 эт. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. По красной линии допускается размещение жилого дома с встроенными в первый этаж или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме объектов образования и просвещения. При размещении жилых домов вдоль магистральных улиц и дорог в первых этажах таких домов должны размещаться помещения исключительно объектов общественного (нежилого) назначения. Размещение встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных объектов осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003. Размещение объектов общественного назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только со стороны красных линий. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 35. Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	
Блокированная жилая застройка	Этажность – до 3 эт. Высота гаражей – до 5 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Этажность – до 4 эт. Минимальный отступ от красной линии – 25 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка детского сада – 50. Максимальный процент застройки в границах земельного участка школы – 60. Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Сургут	
Коммунальное обслуживание	Этажность – до 2 эт. Размеры земельных участков определяются	Не допускается размещение объектов, причиняющих

	в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	существенное неудобство жителям, вред окружающей среде и санитарному благополучию
Земельные участки (территории) общего пользования		

2. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды использования	Параметры разрешённого использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Деловое управление. Общественное управление. Банковская и страховая деятельность. Бытовое обслуживание. Гостиничное обслуживание. Общественное питание.	Этажность – до 3 эт. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80	
Магазины	Этажность – до 3 эт. Торговая площадь – до 1 000 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80	
Социальное обслуживание. Культурное развитие. Развлечения	Этажность – до 3 эт. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80. Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	
Спорт	Этажность – до 3 эт. Минимальный отступ от красной линии – 6 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80. Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды использования	Параметры разрешённого использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Коммунальное обслуживание	Этажность – до 2 эт.	Не допускается размещение объектов, причиняющих существенное неудобство жителям, вред окружающей среде и санитарному благополучию
Земельные участки (территории) общего пользования		