

Пояснительная записка

к проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, разработанному ООО «ИТП ГРАД», в рамках муниципального контракта № 133/2013 от 16.08.2013 на выполнение научно - исследовательских работ «Совершенствование системы управления градостроительным развитием городского округа города Сургута».

Данным проектом внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, разработанным ООО «ИТП ГРАД», в рамках муниципального контракта № 133/2013 от 16.08.2013 на выполнение научно - исследовательских работ «Совершенствование системы управления градостроительным развитием городского округа города Сургута», предлагается на рассмотрение новая редакция Порядка применения Правил землепользования и застройки, Градостроительные регламенты, Карта градостроительного зонирования.

Председатель комиссии
по градостроительному зонированию,
заместитель главы Администрации города,

А.А. Шатунов

Пояснительная записка

к проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, разработанному ООО «ИТП ГРАД», в рамках муниципального контракта № 133/2013 от 16.08.2013 на выполнение научно - исследовательских работ «Совершенствование системы управления градостроительным развитием городского округа города Сургута».

Публичные слушания назначены постановлением Главы города Сургута от 17.04.2015 № 37 «О назначении публичных слушаний».

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

Дата и время проведения публичных слушаний 23.06.2015 в 10-00 часов.

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

Заявители	Права на земельный участок и цель внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута	Рекомендации комиссии по градостроительному зонированию	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»
23.06.2015 1. Щербаков А.А. - руководитель проектов ООО «ИТП «Град»	ПРЕЗЕНТАЦИЯ ООО «ИТП ГРАД» 1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки: 1.1. несоответствие действующих Правил землепользования и застройки действующему генеральному плану. 1.2. необходимость уточнения границ территориальных зон с учетом разработанного, пока еще не утвержденного, проекта планировки территории улично-дорожной сети города Сургута. 1.3. утверждение на федеральном уровне единого классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. 1.4. необходимость учета существующего использования земельных участков, то есть фактическое использование и действующие Правила не соответствуют этому фактическому использованию, как объекты капитального строительства, так и земельные участки. 1.5. поступление предложений физических и	Утвердить доработанный проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, разработанный ООО «ИТП ГРАД», в рамках муниципального контракта № 133/2013 от 16.08.2013 на выполнение научно - исследовательских работ «Совершенствование системы управления градостроительным развитием городского округа города Сургута» с учетом принятых замечаний и передать данный проект в Думу города для его рассмотрения на 42-м заседании Думы города.	1. Все ответы на вопросы замечания и предложения, получили свое отражение в ходе проведения публичных слушаний. С видео-трансляцией данных публичных слушаний возможно ознакомиться на официальном интернет-сайте Администрации города Сургута, в разделе «Городская власть» - «Администрация» - «Архив видео-трансляций публичных слушаний». 2. В соответствии со ст. 31-33 Градостроительного кодекса РФ. 3. Все предложения и замечания переданы ООО «ИТП ГРАД» для детального рассмотрения, подготовки предложений и возможном учете при корректировке Правил землепользования и застройки на территории города Сургута, в рамках муниципального контракта № 133/2013 от 16.08.2013 на выполнение научно - исследовательских	Утвердить доработанный проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, разработанный ООО «ИТП ГРАД», в рамках муниципального контракта № 133/2013 от 16.08.2013 на выполнение научно - исследовательских работ «Совершенствование системы управления градостроительным развитием городского округа города Сургута» с учетом принятых замечаний и передать данный проект в Думу города для его

	юридических лиц в рамках работы по внесению изменений в Правила землепользования и застройки. Карта градостроительного зонирования разработана применительно к территории всего городского округа города Сургут, в совокупности получилось более 50 территориальных зон, которые включают в себя более 50 видов разрешенного использования, определенных на федеральном уровне Классификатором.		работ «Совершенствование системы управления градостроительным развитием городского округа города Сургута».	рассмотрения на 42-м заседании Думы города.
23.06.2015 2. Шанаурова Г.В. – представитель от жителей МКД Энергетиков, 26, 26/1 и ТСЖ «Мостовик»	Предложения и замечания: 1) Поменять зону в квартале номер 7 из зоны Ж.4. на зону Ж.4.1. уже сложившейся застройки. 2) Ввести зону ИТ.1 под гаражами ТСЖ «Мостовик». 3) Часть между Саймой и гаражами сделать рекреационной зоной, без железобетонной Набережной и без шпунтованного ограждения с естественными откосами, с небольшими лестницами схода к воде, тротуарами, тропинками, малыми формами, посаженными деревьями, и кустарниками. Для этого нужно: - полюбить наш город, как свой родной дом и не превращать его в большой спальный район; - определиться с общей концепцией архитектурного облика нашего города (особенно в высотном плане); - одной из приоритетных задач градостроительной политики считать комфортное проживание граждан, проживающих в нашем суровом в климатическом отношении городе; - планировку территорий при застройке микрорайонов и отдельных земельных участков производить строго в соответствии с генеральным планом и отдельными подзаконными актами, разработанными к каждой зоне на отдельных публичных слушаниях с привлечением широкой общественности; - при комплексной застройке старых микрорайонов сохранять как можно большее количество зеленых насаждений десятилетней давности; - разработать единую прогулочную зеленую зону,	1) Принять предложение. 2) Принять предложение. 3) Принять предложение.	1) В соответствии с учетом микрорайона со сложившейся застройкой. 2) В соответствии с фактическим 3) Пожелание граждан.	

	объединив парк энергетиков, сквер ветеранов афганцев, сквер старожилов, набережную реки Сайма от дома торжеств до этнографической зоны, а также набережные вдоль других рукавов реки Сайма, парк за Саймой и далее к берегу реки Обь; - набережную реки Сайма обустроить с устройством естественных откосов без железобетонных стенок, со ступеньками в отдельных местах для выхода к воде, прогулочными дорожками, устройством скамеек, небольших малых форм, высадкой деревьев, декоративных кустарников и зеленых газонов. 4) Дом пионеров предлагается реконструировать или отстроить заново в первоизданном виде и образовать в нем музей образования города Сургута и проводить в нем с привлечением ветеранов уроки истории городского округа Сургут, деятельности всех молодежных организаций в разные годы, что позволит нашим детям познать историю и воспитать в себе чувства патриотизма и гордости за свой город. 5) Дорога от Комсомольского проспекта к улице Ленина через парк за Саймой, убьет парк, уничтожит любимое место отдыха горожан, создаст транспортный коллапс в ядре города на перекрестке улиц Ленина и Университетской, где уже сейчас возникают большие автомобильные заторы. 6) Прекратить практику уплотнительной застройки микрорайонов со сложившейся застройкой в угоду бизнесу. 7) Больше привлекать общественность к обсуждению планировок коллективных мест отдыха и центральных микрорайонов.	4) Предложение не относится к предмету рассмотрения данных публичных слушаний. 5) Не принимать замечание. 6) Принять замечание. 7) Принять к сведению.	5) Указанная транспортная связь утверждена генеральным планом города. Отмечаем, что указанный вариант размещения улицы был выбран с учетом результатов всестороннего анализа транспортной ситуации в центре города. 6) В градостроительных регламентах для зон сложившейся и смешанной застройки определен нулевой процент нового жилищного строительства. 7) Все градостроительные документы и решения принимаются в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ через процедуру проведения публичных слушаний о которых заблаговременно сообщается в средствах массовой информации, газетах, а также дополнительно путем объявлений на домах, в Управляющие компании и ТОС.	
--	--	--	---	--

23.06.2015 3. Чуракаев М. А. - Председатель Правления «Союза архитекторов Югры»	Доклад о несоответствии графических материалов, разработанного и утвержденного генерального плана, и графических материалов Правил землепользования и застройки, а именно карты градостроительного зонирования: 1) Территория поселка Таежный: 1.1. в северо-западной части зона Ж.2 меняется на Ж.1; 1.2. в восточной части образована зона ОД.9, в уменьшение показанной на генеральном плане малоэтажной застройки Ж.2. Согласно проекту Правил землепользования и застройки зона ОД.9 не входит в число условно разрешенных видов использования для зоны Ж.2. 2) Территория поселка Лунный: 2.1. в центральной части поселка Лунный нанесен участок территориальной зоны многоэтажной застройки Ж.4 за счет уменьшения зоны среднеэтажной застройки. По генеральному плану строительство многоэтажных домов в поселке Лунный не предусмотрено; 2.2. в утвержденном генеральном плане показана зона Р.2 в районе озера, а в проекте Правил землепользования и застройки появляется индивидуальная жилая застройка; 2.3. не показан как зона ОД.4 (ДОУ) участок существующей средней общеобразовательной школы № 22, которая при появлении зоны многоэтажных домов Ж.4 не будет обеспечивать жителей этой территории. 3) Замечание: в территориальной зоне ОД.11 в Ядре центра, никакого условно разрешенного вида использования в виде блокированных домов быть не должно, это мое категорическое мнение, не только	1) Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции. 2) 2.1. Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции. 2.2. Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции. 2.3. Принять замечание. 3) Принять замечание.	1) Территория поселка Таежный: 1.1. зона Ж.1 установлена в соответствии с генеральным планом и проектом планировки указанной территории; 1.2. Зона ОД.9 выделена в соответствии с постановлением Администрации города от 22.08.2014 № 5858 «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка». 2) Территория поселка Лунный: 2.1. зона Ж.4 выделена в соответствии с постановлением Администрации города от 01.09.2014 № 6065 «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства»; 2.2. индивидуальная жилая застройка выделена в соответствии с постановлением Администрации города от 29.12.2012 № 10085 «Об утверждении проекта межевания территории поселка Лунного в городе Сургуте»; 2.3. В соответствии с фактическим использованием земельного участка на карте градостроительного зонирования выделена зона ОД.4. 3) Целесообразно из градостроительного регламента зоны ОД.11 исключить виды разрешенного использования «блокированная жилая застройка».	
--	---	---	--	--

	мое, но и архитекторов Союза архитекторов Югры, которые принимали участие в обсуждении генерального плана и Правил землепользования и застройки. 4) Юго-Восточная часть территории городского округа город Сургут: - на въезде в город, промышленная территория, в проекте Правил землепользования и застройки уменьшена территория общественной застройки ОД.1 в пользу увеличения зоны Ж.4. Часть общественной застройки ОД.1, которая обрамляет въезд в город, совершенно нормальное решение, которое было утверждено в генеральном плане и которое совершенно логично предусмотрено для формирования въезда в город с восточной стороны элементами застройки общественно - деловой функциональной зоны. Замечание: вернуть в проект Правил землепользования и застройки территориальную зону ОД.1 или исключить часть общественной застройки ОД.1, которая обрамляет въезд в город из генерального плана, так как это новая территория, а не существующие участки. Предложение: считаю, что работу нужно еще раз посмотреть и доделать на несоответствие графических материалов генерального плана и Правил землепользования и застройки и также вернуться к тому, чтобы на территориях не было расхождений с теми участками, которые уже существуют, функционируют и принадлежат.	4) Не принимать замечание. Учесть предложение.	4) Границы территориальных зон будут уточнены после разработки проекта планировки и проекта межевания на данную территорию. Увеличение территориальной зоны Ж.4 в настоящее время обусловлено необходимостью соблюдения требования, установленного ч.4 ст.30 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с которым земельные участки, поставленные на кадастровый учет, должны относиться только к одной территориальной зоне.	
23.06.2015 4. Славгородский С.А. - член правления Союза архитекторов Югры	Доклад об основных частях проекта Правил землепользования и застройки «Порядок применения Правил» и «Градостроительные регламенты»: 1) Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, с моей точки зрения вещь весьма спорная; и срок его применения обозначен 2020 годом, я думаю, что Правила землепользования и застройки не стоит торопиться приводить к этому Приказу.	1) Не принимать замечание.	1) Законодательно установлено, что виды разрешенного использования, устанавливаемые после вступления в силу Приказа Минэкономразвития № 540, т.е. после 24 декабря 2014, должны определяться в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков.	

			Данные требования содержатся и в ст.7 Земельного кодекса РФ. Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Сургута представляет собой новую редакцию данных Правил, которой устанавливаются территориальные зоны, виды разрешенного использования и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Появление новых территориальных зон на карте градостроительного зонирования города Сургута обозначает необходимость установления видов разрешенного использования земельных участков и объектов, капитального строительства, расположенных в пределах данных зон. Таким образом, виды разрешенного использования в составе градостроительных регламентов, должны определяться в соответствии с Классификатором Минэкономразвития.
2) Проект Правил землепользования и застройки не содержит четкого разграничения частей «Правила землепользования» и «Правила застройки».	2) Не принимать замечание.	2) Режим использования земельных участков и объектов, на них расположенных, не может быть разделен в составе правил землепользования и застройки. Градостроительный регламент, согласно ст.36 Градостроительного кодекса РФ, определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.	
3) Статья 8 в основных положениях переписана с Градостроительного кодекса РФ.	3) Не принимать замечание.	3) Статья 8 проекта установлена в соответствии со ст.38 Градостроительного кодекса РФ и содержит положения, справедливые для	

	4) В пункте 3 статьи 8 написано про предельную этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений, а установление предельных параметров - это не просто прерогатива, это обязанность органов местного самоуправления установить предельную этажность. 5) В пункте 5 статьи 8 указан минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и общеобразовательных организаций, который в градостроительных регламентах отсутствует, также, как и предельная высота. 6) В проекте одиннадцать общественно-деловых зон, хотя градостроительным кодексом обозначена всего лишь одна и в ней комбинируются разные типы, виды разрешенного использования земельных участков, то есть не делается никакого зонирования, следовательно, исключается возможность смены вида разрешенного использования земельного участка.	4) Не принимать замечание. 5) Принять замечание. 6) Не принимать замечание.	правил землепользования и застройки городского округа город Сургут. Указанная статья не может быть исключена, т.к. содержится перечисление тех параметров, которые имеются в градостроительных регламентах. 4) Предельные параметры устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории. Предельная этажность или предельная высота зданий, строений и сооружений установлена для ряда территориальных зон в том случае, если соответствующее требование содержится в законодательстве (так, установлена предельная этажность для жилой застройки). Действующее федеральное законодательство не содержит обязанности органов местного самоуправления по ограничению этажности во всех случаях. 5) Целесообразно из ст.8 исключить параметр «минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и общеобразовательных организаций». Данный вопрос регулируется правилами благоустройства территории. 6) В соответствии со ст.35 Градостроительного кодекса РФ, определяющей виды и состав территориальных зон, в состав общественно-деловых зон могут включаться: 1. зоны делового, общественного и коммерческого назначения; 2. зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения; 3. зоны обслуживания объектов,	
--	---	--	---	--

	7) В статье 21 настоящих Правил указано, что действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек, и далее следующим пунктом написано, что использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными градостроительным регламентом настоящих Правил для территориальной зоны, в границах которой расположен указанный земельный участок. Следовательно, предприниматели могут строить на основании полученного разрешения на строительство, но после окончания все будет незаконно, такое вот противоречие имеется. 8) Ж.4 «Зона застройки многоквартирными жилыми домами», этажность от 9-ти этажей - высота должна быть ограничена, для того чтобы формировалась нормальная жилая застройка. Застройку вправе ограничивать и можно установить в качестве подзоны. Можно сделать прекрасное градостроительное решение и закрепить в этих Правилах, закон сделать это позволяет.	7) Не принимать замечание. 8) Не принимать замечание.	необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности; 4. общественно-деловые зоны иных видов. 7) Норма, предусмотренная частью 1 статьи 21 проекта ПЗЗ включена для соблюдения прав лиц, которые на законных основаниях получили разрешение на строительство до принятия ПЗЗ. После осуществления строительства на земельном участке в соответствии с ранее выданным разрешением на строительство (до вступления в силу ПЗЗ), в случае если построенный объект будет не соответствовать установленным градостроительным регламентом видам разрешенного использования, параметрам, действует правило, предусмотренное ч.8,9 ст.36 Градостроительного кодекса РФ (аналогичные нормы включены в ст.9 проекта ПЗЗ). 8) Предельные параметры регулируются документацией по планировке территории. Предельная максимальная этажность многоквартирной жилой застройки в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития № 540, не ограничена. Действующее федеральное законодательство не содержит обязанности органов местного самоуправления по ограничению этажности во всех случаях.	
--	---	---	---	--

	9) Зона застройки домами смешанной этажности, так называемая сложившаяся застройка – выразил сомнение о выделении в сложившуюся застройку, так как законодательством это не предусмотрено. Существует Зона сложившейся застройки от 9 этажей и до бесконечности и подзона от 4 до 8 этажей (пример: в Центральном микрорайоне здания от 5, до 17 этажей - это уже не соответствует Правилам). Замечание: остальные статьи, кроме самого жилья, показатели процентов застройки какие-то абстрактные, как они получились мне как специалисту вообще не понятно. 10) Зоны ОД: - <u>ОД.9.</u> «Зона размещения культовых объектов» - отсутствуют вспомогательные виды разрешенного использования, то есть получается церковь основной вид использования, ТП и так далее не поставить; - <u>ОД.10</u> «Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения», в условно разрешенных видах находятся склады и объекты тяжелой промышленности, каким образом это получилось, я не знаю, не внимательность, наверное, разработчиков;	9) Не принимать замечание. 10) <u>ОД.9:</u> не принимать замечание. <u>ОД.10:</u> не принимать замечание.	9) Законодательством (ст.45 Градостроительного кодекса РФ) предусмотрена возможность наличия жилых зон. Конкретные наименования и виды зон жилого назначения определяются органами местного самоуправления в процессе осуществления градостроительного зонирования с учетом фактического и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства. Зоны сложившейся застройки и смешанной этажности определены исходя из существующего положения с учетом этажности жилых домов, а также в целях сохранения существующей жилой застройки и недопущения уплотнения застройки путем точечного строительства. 10) <u>ОД.9:</u> Для возможности размещения ТП в зоне ОД.9 предусмотрен вид разрешенного использования «коммунальное обслуживание», который в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, включает трансформаторные подстанции. <u>ОД.10:</u> Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения ОД.10 выделена в целях создания условий для постепенного преобразования существующих промышленных территорий в общественно-деловые с возможностью строительства объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, обслуживающих и коммерческих видов разрешенного	
--	--	--	---	--

	- <u>ОД.11</u> «Зона размещения объектов высшего профессионального образования» выразил замечание о том, что в основных видах находятся развлечения, а в условно разрешенных блокированная жилая застройка. 11) П.1. «Зона размещения складских объектов», основной вид использования склады, а вспомогательный - это для автобизнеса, следовательно, человек должен обязательно будет иметь какой-то склад и только тогда сможет сделать мастерскую. Такие вещи абсолютно не проработаны. 12) Производственные объекты: склады, магазины полностью отнесены к условно разрешенным видам использования земельных участков. Следовательно, владелец лишен возможности, которая предусмотрена ему законодательством, по смене видов разрешенного использования. Например: сегодня у него кафе, а завтра он хочет магазин, и он лишен этой возможности, потому, что обязан идти на публичные слушания. Замечание: отсутствуют параметры разрешенного	<u>ОД.11:</u> принять замечание. 11) Не принимать замечание. 12) Не принимать замечание.	использования. Склады, легкая промышленность, пищевая промышленность и строительная промышленность отнесены к условно разрешенным видам использования для сохранения возможности существования имеющихся промышленных объектов. Объекты тяжелой промышленности в градостроительном регламенте зоны ОД.10 проектом ПЗиЗ не предусмотрены. <u>ОД.11:</u> Целесообразно из градостроительного регламента зоны ОД.11 исключить виды разрешенного использования «блокированная жилая застройка», «развлечения». 11) Для размещения автомастерских, АЗС предусмотрена зона размещения объектов автомобильного транспорта ИТ.1, где «обслуживание автотранспорта» является основным видом разрешенного использования. В зоне размещения складских объектов П.1 вид «обслуживание автотранспорта» включен в состав вспомогательных видов разрешенного использования именно в целях выполнения вспомогательной функции по отношению к основным объектам – складам. Основное назначение зоны П.1 размещение складских объектов. 12) Речь идет о производственных зонах, в градостроительных регламентах которых перечисленные виды действительно отнесены к условно разрешенным. Кафе и магазины не соответствуют назначению производственных зон, поэтому отнесены к условно разрешенным видам использования.	
--	---	---	--	--

	использования объектов капитального строительства, существуют только земельные участки. 13) Р.2. «Зона озелененных территорий общего пользования» - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%. Следовательно, это зона озелененных территорий общего пользования, но застроить ее можно так, что не останется ни одного дерева. 14) РО. «Зона режимных территорий» - один единственный вид разрешенного использования: обеспечение деятельности по исполнению наказаний. Условно разрешенных и вспомогательных видов нет. В соответствии с рассматриваемым проектом Правил, существующие церквушки, расположенные в местах по исполнению наказаний незаконны и подлежат сносу.	13) Принять замечание. 14) Не принимать замечание.	13) Максимальный процент застройки в границах земельного участка в зоне озелененных территорий общего пользования Р.2 для условно разрешенных видов использования уменьшен до 30% с учетом целесообразности. 14) Описание вида разрешенного использования «обеспечение деятельности по исполнению наказания» в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, включает размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения). На территории городского округа город Сургут зоны РО выделены для исправительного и лечебно-исправительного учреждения УФСИН, следственного изолятора УФС. В соответствии со ст.14 Уголовно-исполнительного кодекса РФ осужденным разрешено проведение религиозных обрядов и церемоний в учреждениях, исполняющих наказание. В этих целях Администрация указанных учреждений при наличии возможности выделяет соответствующее здание (сооружение, помещение) на территории учреждения, исполняющего наказание. Таким образом, существование самостоятельных объектов религиозного назначения на указанных территориях не допускается.	
--	---	--	---	--

	15) СХ.3. «Зона садоводства» - в данной зоне исключена возможность строительства садовых домиков, то есть все постройки, которые себе построили граждане, являются не законными и подлежат сносу.	15) Не принимать замечание.	15) В проекте ПЗиЗ предусмотрена зона садоводства СХ.3 с основным видом разрешенного использования «садоводство», под которым понимается осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур. Также проектом ПЗиЗ предусмотрена зона дачного хозяйства СХ.4, в градостроительном регламенте которой к основным видам разрешенного использования отнесено «размещение дачных домов и садовых домов». Дифференциация проведена с учетом действующих ПЗиЗ.	
23.06.2015 5. Карелин С.П. – председатель СПК «Бережок»	Предложение: увеличить границы кооператива СПК «Бережок», так как в данном кооперативе насчитывается только 48 участков.	Не принимать замечание.	Градостроительное зонирование производится с учетом категорий земель. На указанной территории располагаются земли лесного фонда. Исходя из положений п.7 ст.1 и ч.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ, градостроительные регламент не устанавливается для земель лесного фонда, а следовательно, для указанных земель не может быть определена территориальная зона. До перевода земель лесного фонда в земли сельскохозяйственного назначения, они не отражаются в градостроительном зонировании.	
23.06.2015 6. Бондаренко С.А. – председатель Думы города Сургута	Предложения и замечания к проекту Правил землепользования и застройки: 1) Проект предлагает изменить структуру действующих градостроительных регламентов с увеличением количества территориальных зон: 1) Жилые зоны (в действующей редакции предусмотрено 3 зоны, в новой редакции предлагается 5 зон, а также вводятся подзоны в ряде	1) Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции.	1) Проектом ПЗЗ по сравнению с действующей редакцией ПЗЗ предлагается дополнение видов территориальных зон и введение ряда подзон по следующим причинам: В части жилых зон – в целях приведения	

	жилых зон) - в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, при подготовке Правил землепользования границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков. В связи с этим не ясна необходимость выделения подзон в жилых зонах. <u>1.1.</u> Общественно-деловые территориальные зоны (в действующей редакции предусмотрено 2 зоны, в новой редакции предлагается 11 зон). <u>1.2.</u> Производственные территориальные зоны (в действующей редакции предусмотрено 5 зон, в новой редакции предлагается 8 зон). <u>1.3.</u> Зоны инженерных и транспортных инфраструктур (в действующей редакции предусмотрено 5 зон, в новой редакции предлагается 9 зон). <u>1.4.</u> Ввести зону обеспечения обороны и безопасности ОБ (в действующей редакции отсутствует). <u>1.5.</u> Ввести зону объектов размещения отходов производства и потребления СИ.2 (в действующей редакции отсутствует). Замечание: предлагаемое количество территориальных зон гораздо шире перечня функциональных зон, которые утверждены новой редакцией генерального плана города и местными нормативами градостроительного проектирования, несмотря на это некоторые функциональные зоны, которые отражены в генеральном плане (зона акваторий и зона природного ландшафта) не нашли своего отражения в проекте Правил землепользования. 2) Для всех жилых территориальных зон и подзон в основных видах разрешенного использования состоят объекты образования и просвещения (школы и детские сады), тогда как для размещения таких объектов предусмотрена отдельная территориальная зона объектов образования и просвещения ОД.4 (ДОУ).	2) Не принимать предложение.	в соответствии с Генеральным планом города на карте градостроительного зонирования обозначена зона застройки среднеэтажными жилыми домами. Наряду с Генеральным планом включение зоны среднеэтажной жилой застройки в Правила землепользования и застройки обусловлено также: - нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, которые содержат такой тип жилой застройки; - Классификатором видов разрешенного использования земельных участков Минэкономразвития, который содержит вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка». Таким образом градостроительная документация города Сургута увязана с классификацией типов жилой застройки на федеральном и региональном уровне. Подзоны сложившейся застройки выделены для сохранения существующей жилой застройки в целях создания условий для комфортного проживания граждан и недопущения уплотнения застройки путем точечного строительства. Подзоны застройки жилыми домами повышенной комфортности выделены в целях создания условий формирования территорий для размещения жилья бизнес-класса и элитного класса, предусмотренного местными нормативами градостроительного проектирования и характеризующегося повышенным уровнем обеспеченности придомовой территории на 1 жителя, наличием закрытой наземной/подземной парковки и широким набором объектов коммерческого, административного назначения.	
--	--	--	--	--

	становимся ближе к нашей цели. Кроме того, генеральный план и Правила землепользования и застройки, как документ, принимаемый в его развитие являются такими же стратегически важными документами как стратегия развития города 2030, а следовательно, те объекты, строительство которых предусмотрено в стратегии развития города до 2030 года должно найти свое логическое отражение в рассматриваемом нами документе. То есть во главу угла хотелось бы ставить не только инвестиционную привлекательность города для частных инвесторов и развивать жилые зоны, но и строительство объектов местного, регионального и федерального значения (например: объекты культуры, образования и здравоохранения).		на территории города Нижневартовска были утверждены в 2006 году. Ещё тогда подчеркивалась необходимость унифицированного подхода к наименованию видов разрешенного использования. Именно для этих целей в городе Нижневартовске был разработан и включен в состав ПЗЗ Классификатор объектов капитального строительства. В настоящее время на федеральном уровне Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 утвержден единый Классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Классификатором установлен единый для всех муниципальных образований подход к определению видов разрешенного использования земельных участков, их наименованию, описанию и содержанию. Содержащиеся в проекте ПЗЗ ГО город Сургут виды разрешенного использования определены в соответствии с указанным Классификатором. б) Глава 4 проекта ПЗЗ введена в соответствии с п.4 ч.3 ст.30 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с которым порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. Поскольку Положением о публичных слушаниях в городе Сургуте, утвержденным Решением Сургутской городской Думы от 26.10.2005 N 512-III ГД, вопросы проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности не урегулированы, данные положения включены в составе проекта ПЗЗ.	
--	--	--	---	--

			7) Статья 20 проекта ПЗЗ введена в соответствии с п.5 ч.3 ст.30 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с которым порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки. 8) Вопрос не к проекту ПЗиЗ, а к введению его в действие после утверждения. 9) Приведенные формулировки части 3 статьи 21 проекта ПЗиЗ будут исключены из проекта ПЗиЗ, так как они дублируют положения, закрепленные в части 3 статьи 9 проекта ПЗЗ, и, вместе с тем, могут иметь неоднозначное толкование.	
23.06.2015 7. Сенькин К.В. - представитель от жителей МКД Энергетиков, 26, 26/1	Замечание: отсутствие рекреационных земель в районе расположения Ядра центра города Сургута.	Принять замечание.	Пожелание граждан. В районе Ядра центра и набережной р. Сайма выделена рекреационная зона.	
23.06.2015 8. Макарова Л.А. - представитель от жителей МКД Энергетиков, 26, 26/1	Предложение: выкупить земельный участок у ООО «Нордсервис» и создать парковую зону по всему берегу реки Саймы сделав ее визитной карточкой города Сургута. Жители согласны своими силами посадить деревья, цветы на этой территории и сделать это не только в этой зоне.	Предложение не относится к предмету рассмотрения данных публичных слушаний.		
23.06.2015 9. Епанешникова Т.И.- гражданка	Замечание: выразила недовольство о том, что проектом Правил землепользования и застройки занимаются приезжие специалисты.	Замечание не относится к предмету рассмотрения данных публичных слушаний.		
23.06.2015 10. Яковлева С.А.- представитель от жителей МКД Энергетиков, 26, 26/1	Предложение: Администрации города разработать регламент требований к эстетическому виду гаражей, которые решают проблему парковочных мест в городе. Замечание: выразила сомнение в профессионализме компании «ГРАД» выраженное в разработке проекта дома: повышенной комфортности на маленьком	Предложение и замечание не относится к предмету рассмотрения данных публичных слушаний.		

	участке земли напротив домов Энергетиков, 26, 26/1.			
23.06.2015 11. Чернобай О.В.- представитель от жителей МКД Энергетиков, 26, 26/1	Предложения: 1) В проекте Правил землепользования и застройки учесть проблему проезда к домам Энергетиков, 26, 26/1, ввиду наличия рядом социальных объектов. 2) В целях соблюдения прав собственников жилья домов по улице Энергетиков 26, 26/1 на благополучные условия жизнедеятельности и законных интересов собственников гаражных боксов гаражного кооператива «Мостовик», прошу рассмотреть возможность перевода поймы реки Сайма по улице Энергетиков, вдоль домов по улице Энергетиков 26, 26/1, в Зону сложившейся жилой застройки.	1) Принять предложение. 2) Принять предложение.	1) Вблизи жилого дома установлена территориальная зона АД, которая позволит разместить открытую парковку. 2) В соответствии с учетом микрорайона со сложившейся застройкой.	
23.06.2015 12. Уланова Р.Г. - председатель городской общественной организации общества «Старожилы Сургута»	Предложения: 1. Обустроить реку Сайма в городе Сургут. 2. Прекратить тратить деньги на сомнительные проекты и их бесполезные корректировки. 3. Перейти на локальные рабочие проекты, например, по обустройству реки Сайма: на первую и вторую очередь разработки ее строительства и ввода и соответственно финансирования по очередям строительства. Предлагаю прогулочную набережную с освещением, отдыхом и скамейками. Если конечно потребуется помощь в работе по озеленению, жители Сургута готовы выйти, если это будет организовано, спланировано и выполнить работу по озеленению. 4. Бизнесу предлагать условия для выполнения таких проектов, такую практику следует вводить и по другим узким местам в городе, может быть даже работ по благоустройству дворов, скверов, дорог. Замечания: 1. Для комфортности проживания граждан нет автостоянок, парковок, узкие дороги, много пробок и многое другое. 2. Запретить по побережью реки Сайма строить высотные дома. Оставьте это место для всего населения и будущему поколению.	Принять к сведению.	Предложения и замечания не относятся к предмету рассмотрения данных публичных слушаний.	

23.06.2015 13. Брагар Л.Б. – представитель от гражданина Кадырова М.М.	Предложение: внести изменения в проект Правил землепользования и застройки, а именно: в карту градостроительного зонирования в части изменения границ территориальных зон Р.1 в результате уменьшения, на котором находятся участки 1А, 1Б, 1Г, Р.3.-52 в результате увеличения, ввиду невозможности реализации прав Кадырова М.М., являющегося членом кооператива ПДК «Сосновый бор» на приватизацию земельных участков.	Принять предложение.	В соответствии с функциональными зонами, утвержденными генеральным планом города Сургут.	
23.06.2015 14. Айнулин В.М. – житель улицы Нагорная 48/2	Предложение: многоквартирный дом, расположенный на улице Нагорная 48/2 перевести в индивидуальный, для строительства нового дома, так как дом 1925 года реконструкции не подлежит.	Не принимать предложение.	В соответствии с утвержденным генеральным планом и проектом планировки на данной территории планируется многоэтажная жилая застройка. В проекте ПЗиЗ также выделена зона Ж.4.	
23.06.2015 15. Трифонов В.В. – житель микрорайона № 21	Предложения: 1) Необходимо сделать коэффициент застройки 0% по основному виду использования, то есть то, что усугубляет ситуацию по жилым застройкам. По вспомогательным объектам не должно быть 0% коэффициента застройки, так как при появлении спортивной площадки, то, что нужно всем жителям микрорайона, или парковки одноэтажной или многоуровневой, они попадут в этот же 0% – это не верно. Здесь нужно посмотреть корректировку. 2) В 21 микрорайоне на зоне Ж.2 появилась зона Ж.1 – это не соответствует интересам жителей, потому что там есть блокированные жилые дома, и они относятся к категории многоквартирных.	1) Принять предложение. 2) Принять предложение частично.	1) Для конкретизации в градостроительных регламентах подзон сложившейся застройки для основного вида разрешенного использования (жилая застройка) параметр будет уточнен как «процент нового строительства жилых домов в границах земельного участка – 0». 2) На карте градостроительного зонирования в 21 микрорайоне зона Ж.1 с учетом существующего землепользования изменена на зону Ж.2 для земельного участка, занятого двухэтажными многоквартирным жилым домом (проезд Тихий, д. 3), и на зону Ж.3 для земельного участка, занятого четырехэтажным многоквартирным жилым домом (проезд Тихий, д. 1). Жилой дом в северной части 21 микрорайона оставлен в зоне Ж.1, так как земельные участки под указанным домом предоставлены для строительства индивидуальных жилых домов (по информации с публичной кадастровой карты).	

	3) Рассмотреть возможность перевода территориальной зоны Ж.4 на зону Ж.3 в районе старого туберкулезного диспансера.	3) Не принимать предложение.	3) Зона Ж.4 в районе старого туберкулезного диспансера установлена в соответствии с утвержденным генеральным планом.	
	Предложения и замечания, поступившие в письменной форме.			
09.04.2015, 26.05.2015 1. ОАО «Сургутнефтегаз»	1. 1.1. внести изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, а именно: в карту градостроительного зонирования в части изменения границ территориальных зон Ж.3.-А в результате уменьшения и выделения новой территориальной зоны ОД.1, в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 86:10:0101032:70, общей площадью 5191 кв. метр, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Григория Кукуевецкого, д.16, 16/1, 86:10:0101032:81, общей площадью 1958 кв. метров, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Григория Кукуевецкого, д. 18, являющихся собственностью ОАО «Сургутнефтегаз», и в соответствии с видом их разрешенного использования; 1.2. внести изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, а именно: в карту градостроительного зонирования в части изменения границы территориальной зоны П.1.-2 в результате уменьшения и выделения новой территориальной зоны ИТ.1, с учетом границ земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101112:33, общей площадью 43764 кв. метра, расположенного по адресу: г. Сургут, мкр. 37, пр. Ленина, 79, являющегося собственностью ОАО "Сургутнефтегаз.	1.1. Принять предложение. 1.2. Принять предложение.	1. <u>Предложения ОАО «Сургутнефтегаз»</u> 1.1 Испрашиваемые земельные участки определены в зону размещения объектов административно-делового назначения; 1.2 Испрашиваемый земельный участок определен в зону размещения объектов автомобильного транспорта.	
20.05.2015 2. ДНП "КЕДР-1"	2. ознакомление с проектом изменений в Правила землепользования и застройки, разработанным ООО «ИТИ ГРАД», выясняет его полное несоответствие нормативно-правовой базе РФ в данной сфере. Нет увязки с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, разработанных	2. Не принимать замечание.	2. <u>Замечание ДНП «КЕДР-1»</u> Виды разрешенного использования в проекте ПЗЗ установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом	

01.06.2015 3. ООО "Ресторанс Групп"	МЭР и утвержденных Правительством РФ. Из 123 видов разрешенного использования разработчики оставили городу всего треть. Практически отсутствует перечень вспомогательных видов разрешенного использования для различного вида зон, что является коррупциогенным фактором при дальнейшем принятии решений о размещении объектов вспомогательного назначения. Классификация объектов и отнесение их к определенной зоне не соответствует федеральному законодательству. Так, например, дачные кооперативы и товарищества отнесены к зоне СХ (сельскохозяйственная зона), хотя ФЗ-66 классифицирует дачные участки как земельные участки для целей отдыха, следовательно, рекреационных целей. На основании вышеизложенного предлагаю: - Проект документа не соответствующий ФЗ РФ с обсуждения снять и направить на доработку с учетом замечаний. 3. привести карту градостроительного зонирования действующему генеральному плану города Сургута, в связи с приведением в соответствие градостроительной документации и необходимостью строительства объекта - "ресторанный комплекс по набережной И.Кайдалова" на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101000:622, расположенном по адресу: город Сургут, микрорайон 21-22, набережная И.Кайдалова на основании выданного разрешения на строительство №Ru86310000-87 и договора аренды № 758 от 29.09.2011, в рамках муниципального контракта № 133/2013 от 16.08.2013 на выполнение научно - исследовательских работ «Совершенствование системы управления градостроительным развитием	3. Принять предложение.	Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. Классификатор делит все земельные участки на 12 групп и устанавливает 81 вид их разрешенного использования. В проекте ПЗЗ ГО г. Сургут применён 51 вид разрешенного использования из установленных Классификатором, т.к. не все виды использования характерны для территории Сургута (выращивание льна и конопли, обеспечение космической деятельности, охрана Государственной границы Российской Федерации и т.д.). Сокращение перечня вспомогательных видов разрешенного использования обусловлено тем, что многие виды разрешенного использования, отнесенные к основным, охватывают значительный объем действий, которые правообладатель может осуществлять на земельном участке. В соответствии со ст. 35 Градостроительного кодекса РФ зоны, предназначенные для ведения дачного хозяйства, садоводства включаются в состав зон сельскохозяйственного использования. 3. Предложение ООО «Ресторанс Групп» Карта градостроительного зонирования приведена в соответствие с функциональным зонированием генерального плана.	
--	---	--------------------------------	---	--

26.05.2015, 16.06.2015 4. ОАО "Аэропорт Сургут" и депутат Думы города Сургута Дьячков Евгений Вячеславович	городского округа города Сургута». 4. в данном проекте имеются изменения, касающиеся ОАО "Аэропорт Сургут" и нарушающие его права как землепользователя. В частности, в карте градостроительного зонирования часть зоны ИТ.3 (зона воздушного транспорта), в которой расположены объекты аэропорта города Сургут, необоснованно переведена в зону ОД.2 (зона размещения объектов коммунально-бытового назначения) с основными видами разрешенного использования "Коммунальное обслуживание. Обеспечение внутреннего правопорядка". Данные виды разрешенного использования не имеют никакого отношения к функционированию аэропорта как комплекса зданий и сооружений, предназначенного для обслуживания воздушных судов и пассажиров. Более того, указанные выше виды использования земельных участков прямо нарушают требования федеральных авиационных правил использования воздушного пространства РФ (утв. Постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 № 138. Помимо этого, в результате выделения зоны ОД.2 имеющийся в собственности ОАО "Аэропорт Сургут" земельный участок будет находиться в двух различных территориальных зонах, что, согласно ст. 30 Градостроительного кодекса РФ, недопустимо. Следовательно, предлагаемые изменения в карту градостроительного зонирования, в части касающейся территориальной зоны ИТ.3 являются незаконными, необоснованными и не подлежащими утверждению. Учитывая изложенное, надеемся, что позиция ОАО "Аэропорт Сургут" будет принята во внимание, а также предлагается внести Поправки в проект решения внесения изменений в Правила землепользования и застройки в части указания территориальной зоны ИТ.3 в том виде, в котором она существует в настоящее время.	4. Принять предложение.	<u>4. Предложение ОАО «Аэропорт Сургут» и депутат Думы города Сургута Дьячков Евгений Вячеславович</u> В соответствии с фактическим использованием земельного участка.	
---	--	--------------------------------	---	--

05.06.2015 5.000 "ТрансКом"	5. рассмотреть возможность внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, а именно: внести изменения в условно разрешенный вид использования зон Ж.3.1, Ж.3.2, Ж.4 и дополнить его видами использования: Блокированная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка.	5. Не принимать предложение.	5. <u>Предложение ООО «ТрансКом»</u> В градостроительном регламенте подзон Ж.3.1 и Ж.3.2 среднеэтажная жилая застройка отнесена к основным видам разрешенного использования, в связи с чем включение данного вида в состав условно разрешенных видов использования не требуется . По вопросу дополнения регламента подзон Ж.3.1 и Ж.3.2 видом использования «блокированная жилая застройка», а регламента зоны Ж.4. видами использования «блокированная жилая застройка», «среднеэтажная жилая застройка» комиссией по градостроительному зонированию принято решение о нецелесообразности внесения данных изменений.
29.05.2015 6.000 "СеверСтрой"	6. рассмотреть проект изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, разработанный ООО "ИТП ГРАД", ООО "СеверСтрой" просит оставить в силе предусмотренную данными изменениями подзону Ж.3.2 в микрорайоне 35"А", так как наша организация имеет намерение выступить застройщиком и возвести на данной территории среднеэтажные жилые дома повышенной комфортности высотой не более 8 этажей.	6. Принять предложение.	6. <u>Предложение ООО «СеверСтрой»</u> Целесообразно введение данной зоны в микрорайоне 35"А".
15.06.2015 7.000 "Сибпромстрой"	7. ООО "Сибпромстрой" считает необходимым при рассмотрении проекта Правил обратить внимание на следующее. Подзону Ж.3.2 предлагается определить в отношении 43 микрорайона города Сургута. При этом целесообразно отметить, что параметры разрешенного использования подзоны Ж.3.2 допускает строительство объектов до 8 этажей. На сегодняшний день, ООО "Дорожно-эксплуатационное предприятие" является арендатором земельного участка общей площадью 509956 кв. метров с кадастровым номером 86:10:0101226:4, расположенного в 43 микрорайоне	7. Принять предложение.	7. <u>Предложение ООО «Сибпромстрой»</u> Согласно ч.14 ст.34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ отношения, связанные с реализацией положений, заключенных до дня вступления в силу данного Федерального закона договоров аренды земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и договоров аренды земельных участков, образованных из таких земельных участков, регулируются

05.06.2015, 02.07.2015 8. Департамента строительства ХМАО-Югры	города Сургут. Договор аренды земельного участка был заключен по результатам аукциона (протокол о результатах аукциона от 27.07.2012 № 168). В соответствии с условиями аукциона и договора аренды, земельный участок был предоставлен под комплексное освоение в целях жилищного строительства (малозэтажная жилая застройка не выше 4-х этажей). Принимая во внимание возможность изменения по результатам публичных слушаний существующей зоны Ж.2 на подзону Ж.3.2 в отношении микрорайона 43, императивный характер требований ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", а также учитывая решение Федеральной антимонопольной службы ХМАО-Югры от 23.04.2015 по делу № 05-06-357/2014, просим письменно сообщить порядок дальнейших действий в отношении земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101226:4. 8. 8.1. считаем необходимым, в целях обеспечения качества вводимого в эксплуатацию малозэтажного жилья, индивидуального жилищного строительства, не подлежащего строительному надзору, предусмотреть внесение необходимых норм и	8. Не принимать предложение.	Земельным кодексом РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ). В соответствии с п.5 ст.38.2 Земельного кодекса РФ (в редакции до 01 марта 2015) для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 ЗК РФ, <u>а также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретаетс на аукционе.</u> Строительство объектов капитального строительства на земельном участке, предоставленном для его комплексного освоения, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом планировки территории. Вместе с тем, по решению комиссии по градостроительному зонированию принято решение применительно к земельным участкам, предоставленным под комплексное освоение в целях жилищного строительства (малозэтажная жилая застройка не выше 4-х этажей), установить подзону застройки среднеэтажными жилыми домами с ограничением этажности до 4 этажей. 8. <u>Предложение Департамента строительства ХМАО-Югры</u> Отношения, возникающие при установлении требований к зданиям и сооружениям, а также к связанным с	
---	---	-------------------------------------	--	--

	требований по строительству данных объектов в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования. Соответствующие нормы и требования могут быть прописаны в текстовой части Правил землепользования и застройки муниципальных образований (порядок их применения и внесения изменений, градостроительные регламенты). По информации Службы, в соответствии с законодательством, не могут участвовать в каких-либо комиссиях по приемке жилых объектов, кроме как в порядке надзора за объектами, подлежащими надзору в соответствии с законодательством. 8.2. учесть при корректировке Правил пункт 12 Перечня поручений Губернатора ХМАО-Югры от 02.03.2015 по итогам работы в пгт. Пойковский Нефтеюганского района по вопросу утверждения правил (базовых норм) застройки территорий малоэтажного жилищного строительства.		ними процессам проектирования и строительства, регулируются Федеральным законом от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании». В соответствии с указанным федеральным законом обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования, в том числе зданиям и сооружениям, а также к процессам проектирования и строительства устанавливаются техническим регламентами. Кроме того, технические правила и (или) описание процессов проектирования (включая изыскания), строительства содержатся в сводах правил, которые применяется на добровольной основе в целях соблюдения требований технических регламентов. Здания и сооружения любого назначения, а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) являются объектом технического регулирования Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Соблюдение требований указанного Федерального закона обеспечивается в результате применения национальных стандартов и сводов правил. В Российской Федерации действует "СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 N 789) (распространяется на вновь строящиеся и реконструируемые отдельно стоящие жилые дома (далее -	
--	---	--	---	--

03.06.2015 9. Гражданин Кязимов Орудж Фарзулла оглы 11.06.2015 10. ООО «Полакс»	9. внести изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, а именно: в части II «Карта градостроительного зонирования» изменить границы территориальных зон Р.1 в результате уменьшения, Р.3.-52 в результате увеличения, в целях реализации права гражданина на приватизацию земельного участка, расположенного в ПДК «Сосновый бор». 10. ООО «Полакс» имеет в собственности земельный участок, кадастровый номер 86:10:0101142:57, с расположенным на нем зданием Торгово-офисного центра. Данный земельный участок относится к	9. Принять предложение. 10. Принять предложение.	дома) с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства); а также на вновь строящиеся и реконструируемые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) Таким образом, нормы и требования к строительству объектов малоэтажного жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства установлены в документах технического регулирования. При этом, исходя из содержания статьи 30 Градостроительного кодекса РФ, указанные нормы и требования не являются предметом регулирования правил землепользования и застройки муниципальных образований. <u>9. Предложение гражданина Кязимова Орудж Фарзулла оглы</u> В соответствии с функциональными зонами, утвержденными генеральным планом города Сургут. <u>10. Предложение ООО «Полакс»</u> В соответствии с фактическим использованием земельного участка.	
---	---	--	--	--

23.06.2015 11. Гражданка Шанаурова Г.В.	территориальной зоне ОД.2. Согласно представленному проекту, зона ОД.2 не может быть использована под размещение или строительство Торгово-офисных центров. Учитывая вышеизложенное, при проведении публичных слушаний, просим рассмотреть вопрос о внесении изменений в Проект, в части земельного участка, принадлежащего ООО «Полак», с заменой территориальной зоны участка с ОД.2 на зону, предусматривающие такие виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства как Торговые и офисные здания. 11. Ознакомившись с проектом внесения изменений в Правила землепользования и застройки, а также градостроительным регламентом (часть П) городского округа Сургут, можно сказать, что оба этих документа, разработанные специализированной организацией, на которые потрачены деньги налогоплательщиков Сургута, не содержат конкретных параметров градостроительной деятельности, изобилуют общими фразами, большое внимание уделяется процедуре принятия решения, а не конкретным значениям определяющих параметров. Текст документов практически полностью повторяет текст Градостроительного кодекса Российской Федерации. Ни о каких местных нормах, привязанных к нашему городу нет. Что очень интересно, нет ни одной фразы о том, что данные документы в части определенных разделов Правил, необходимо увязывать с генеральным планом города, как основополагающим документом. В самом предназначении этих документов не предусмотрено обеспечение комфортной среды проживания граждан. Территориальные зоны общего пользования, которые являются одной из составляющих комфортного проживания граждан, в том числе площади, набережные, скверы, бульвары, водоемы, упомянуты только в разделе определений и терминов (гл.1, ст.1,	11. Рекомендации комиссии отражены в п.2 настоящего заключения.	<u>11. Предложения и замечания гражданки Шанауровой Г.В.</u> получили свое отражение в ходе проведения публичных слушаний и дополнительно поступили в письменной форме.	
---	---	--	--	--

	п.21). К полномочиям Администрации города Сургута, согласно гл.1, ст.3, п.10, организация благоустройства набережных площадей, скверов, бульваров, водоемов не предусмотрена. Подготовка документации по планировке отдельных кварталов осуществляется в отношении как подлежащих застройке территорий, так и уже застроенных сложившейся инфраструктурой индивидуально в каждом конкретном случае, без ссылок на генеральный план. Что практически узаконивает любую застройку, в том числе уплотнительную (точечную). Решение о подготовке документации по планировке территории города принимается как по инициативе органов государственной власти, так и по инициативе физических и юридических лиц, и не всегда выносится на публичные слушания. К таким относятся территории с договорами о комплексной застройке. И опять ни слова о генеральном плане, о предельной этажности зданий. Везде написано выше 9-ти этажей, а на сколько, у кого на что хватит фантазии и денег. В качестве примера можно привести застройку микрорайона строителей, нефтяников и некоторые другие новые районы. В этих районах значительно уплотнено жизненное пространство, высокий коэффициент застройки и плотность населения. Ликвидируется до 90% существующих зеленых насаждений и десятилетних деревьев, что значительно ухудшает экологию жилых районов при очень большом количестве автотранспорта во дворах. Следует отметить разновысотный и разнокалиберный калейдоскоп зданий по улице Университетской, который говорит о не совсем грамотной градостроительной политике города. При застройке старых микрорайонов ширина улиц и тротуаров остается прежней, как при двухэтажной застройке. Погоня застройщиков за квадратными метрами и прибылью значительно ухудшает архитектурную привлекательность города и комфортность			
--	--	--	--	--

	проживания в новых домах, подчеркивая бессистемность и отсутствие общегородской концепции. Город украшает не отдельно стоящее, пусть даже самое уникальное здание или жилой комплекс, а как эти здания вписываются в общую архитектуру города. Согласно гл.3, ст.6, п.4 Правил землепользования Градостроительный регламент не устанавливается для земель, покрытых поверхностными водоемами. Никакого другого режима использования этих земель нет. Получается, что на этих землях, то есть в водоемах, можно делать все, что угодно. Например, расширить за счет русла реки Сайма у этнографической зоны земельный участок под автостоянку служебного транспорта у здания Газпром Переработка. У моста через реку Сайма, недалеко от СурГУ, русло реки Сайма было уменьшено примерно на шесть метров. Причем сделано это было грубо, варварским способом, без каких-либо эстетических норм. Просто взяли и под прямым углом к берегу, вплотную вдоль моста забили шпунтовую стенку, увеличив, тем самым, площадь земельного участка у "Винотеки". И никого такое действие не удивляет и не волнует, ни экологические организации города, ни Росприроднадзор. А ведь такие резкие изменения береговой зоны могут повлиять на образование заторов, застойных и гнилостных процессов в реке, что ухудшит и так не простое экологическое состояние водоема. Как говорится, ничего личного, только бизнес. В результате этих двух примеров участок береговой зоны от этнографической зоны до моста через реку Сайма, в нарушение законодательства РФ, недоступен для граждан, как зона отдыха у реки, на которую они имеют полное право. В ст.10. гл.3 "Виды территориальных зон" говорится о границах территориальных зон, которые являются естественными границами природных объектов. Здесь должен быть нормативный акт, в котором уточнялось, где такая граница проходит по реке Сайма (по дну реки, или по уровню воды, например,			
--	---	--	--	--

	такой как в этом году). Хочется получить ответ по поводу изменения территориальной зоны в квартале 7 с ЖЗ на Ж4, которая предусматривает застройку жилыми домами свыше 9-и этажей. Зона Ж4 имеет две подзоны. Какая подзона будет применена в этом квартале в дальнейшем? Такая, при которой будет возможность возведения "Элитного", повышенной комфортности, многоэтажного (свыше 20-и этажей) жилого дома. Чьи интересы преследуются с введением зоны Ж4? Не по этой ли причине возникло введение в этом квартале именно зоны Ж.4 без указания конкретной подзоны? Почему не принята зона Ж.4.1 - подзона сложившейся застройки многоэтажными домами, как по улице Гагарина? Коэффициент плотности застройки в квартале 7 сегодня составляет более 38% с учетом площади земельного участка всего квартала. Региональные нормы, на которые идет ссылка в градостроительном регламенте, предусматривают предельную плотность застройки 15% при 9-и этажной застройке и 20% - при застройке 4-8 этажей. Плотность населения на территории жилого квартала 7 составляет 488 чел/га, при высокой плотности населения в 420чел/га по региональным нормам. Одновременно возникает вопрос: почему в этом квартале на карте градостроительного зонирования городского округа Сургут не указаны гаражи ПГК№58 "Мостовик" ныне ТСН "Мостовик", как объект для размещения автомобильного транспорта. Здесь необходимо выделить зону ИТ.1 по аналогии с соседним кварталом, где такой объект обозначен. Что касается зоны рекреационного назначения, то она отсутствует вдоль берега реки Сайма. В представленном проекте изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута и градостроительный регламент не позволяют определить связь упомянутых документов с генпланом города, а также предельных размеров необходимых параметров, например, минимальных или максимальных размеров земельных участков. Отсутствие установленных предельных параметров			
--	--	--	--	--

	разрешенных видов строительства, в частности минимальных или максимальных размеров земельных участков на территориальных зонах, выделенных под строительство, является коррупциогенным фактором и нарушением градостроительного законодательства. На подобные нарушения уже указывалось органами прокуратуры, что привело к возможности представления ООО "НордСервис" земельного участка, площадь которого значительно превышает площадь расположенного на нем многоквартирного жилого дома и иных, входящих в состав такого дома объектов недвижимости имущества. В заключение хочется пожелать: 1) Полюбить наш город, как свой родной дом и не превращать его в большой спальный район; 2) Определиться с общей концепцией архитектурного облика нашего города (особенно в высотном плане); 3) Одной из приоритетных задач градостроительной политики считать комфортное проживание граждан, проживающих в нашем суровом в климатическом отношении городе; 4) Планировку территорий при застройке микрорайонов и отдельных земельных участков производить строго в соответствии с генеральным планом; 5) При комплексной застройке старых микрорайонов сохранять как можно большее количество зеленых насаждений десятилетней давности; 6) Разработать единую прогулочную зеленую зону, объединив парк энергетиков, сквер ветеранов афганцев, сквер старожилов, набережную реки Сайма от дома торжеств до этнографической зоны, а также набережные вдоль других рукавов реки Сайма, парк за Саймой и далее к берегу реки Обь. Набережную реки Сайма обустроить с устройством естественных откосов без железобетонных стенок, со ступеньками в отдельных местах для выхода к воде, прогулочными дорожками, устройством скамеек, небольших малых форм, высадкой деревьев, декоративных кустарников и зеленых газонов.			
--	---	--	--	--

23.06.2015 12. Председатель Думы города Сургута Бондаренко С.А.	7) Дом пионеров предлагается реконструировать или отстроить заново в первоизданном виде и образовать в нем музей образования города Сургута и проводить в нем с привлечением ветеранов уроки истории городского округа Сургут, деятельности всех молодежных организаций в разные годы, что позволит нашим детям познать историю и воспитать в себе чувства патриотизма и гордости за свой город. 8) Дорога от Комсомольского проспекта к улице Ленина через парк за Саймой, убьет парк, уничтожит любимое место отдыха горожан, создаст транспортный коллапс в ядре города на перекрестке улиц Ленина и Университетской, где уже сейчас возникают большие автомобильные заторы. 9) Прекратить практику уплотнительной застройки микрорайонов со сложившейся застройкой в угоду бизнесу. 10) Больше привлекать общественность к обсуждению планировок коллективных мест отдыха и центральных микрорайонов. 12. Рассмотрев проект изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, сообщаю следующее. 1. Проект изменений в правила землепользования и застройки содержит отдельную главу 4 «Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки». Поскольку проведение всех публичных слушаний в городе регулируется отдельным решением Думы города, предлагается исключить из рассматриваемого проекта решения указанную главу и, при необходимости, внести соответствующие изменения в решение Думы города, регулирующее порядок проведения публичных слушаний в городе. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки урегулирован в статьях 31-33 Градостроительного кодекса РФ, полномочия органов местного самоуправления заключаются только в принятии самого документа и внесении в него изменений, а порядок совершения указанных действий урегулирован на федеральном уровне, поэтому предлагается исключить статью 20	12. 1. Рекомендации комиссии отражены в п.6 настоящего заключения. Не принимать предложение.	<u>12. Предложения и замечания</u> <u>Председателя Думы города Сургута</u> <u>Бондаренко С.А.</u> 1. – получили свое отражение в ходе проведения публичных слушаний и дополнительно поступили в письменной форме. С целью удобства использования данного документа термины будут оставлены, так как приведены определения только тех терминов, которые использованы в тексте документа.	
--	---	---	--	--

«Порядок внесения изменений в настоящие Правила».

Основные определения и термины, используемые в проекте внесения изменений в правила землепользования и застройки дублируют терминологию федеральных законов, а также решений Думы города от 22.12.2014 № 635-V ДГ «О внесении изменений в генеральный план муниципального образования городской округ город Сургут», от 05.05.2014 № 502-VDГ «О местных нормативах градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Сургут» на основании вышеизложенного предлагается исключить в статье 1 главы 1 проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки следующие определения и термины: «градостроительное зонирование», «градостроительный регламент», «градостроительный план земельного участка», «земельный участок», «линейные объекты», «капитальный ремонт объектов капитального строительства», «красные линии», «органы местного самоуправления», «объект капитального строительства», «объекты недвижимости», «разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства», «реконструкция объектов капитального строительства», «строительство», «территориальная зона», «территория общего пользования».

В соответствии со статьёй 19 проекта, он вступает в силу с момента его официального опубликования. Учитывая, что документ является очень важным для города, для его дальнейшего экономического развития в том числе, предлагается рассмотреть вариант отсрочки вступления в силу документа, например, через 6 месяцев после его опубликования, чтобы все заинтересованные лица смогли с ним ознакомиться и при необходимости была возможность внесения изменений в еще не вступивший в силу документ. В статье 21 проекта говорится о действии Правил во времени. Предлагается, чтобы действие правил не

	распространялось на земельные участки, в отношении которых выданы разрешения на строительство и реконструкцию объектов и, срок действия которых, не истек. В этой связи, необходимо точно знать о каких именно земельных участках (территориях) идет речь (провести инвентаризацию действующих разрешений на строительство и реконструкцию). Возможно эти территории являются важными и значимыми для развития города. Кроме того, указанная статья содержит формулировки, имеющие неоднозначное толкование: «в направлении приведения их в соответствие», «действия не увеличивают степень несоответствия» – часть 3 указанной статьи. Предлагается эти формулировки исключить. 2. Проект предлагает изменить структуру действующих градостроительных регламентов с увеличением количества территориальных зон: 1) жилые (в действующей редакции предусмотрено 3 зоны, в новой редакции предлагается 5 зон, а также вводятся подзоны в ряде жилых зон); Следует отметить, что в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, при подготовке правил землепользования границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков. В связи с этим не ясна необходимость выделения подзон в жилых зонах. 2) общественно-деловые территориальные зоны (в действующей редакции предусмотрено 2 зоны, в новой редакции предлагается 11 зон); 3) производственные территориальные зоны (в действующей редакции предусмотрено 5 зон, в новой редакции предлагается 8 зон); 4) инженерных и транспортных инфраструктур (в действующей редакции предусмотрено 5 зон, в новой редакции предлагается 9 зон); 5) ввести зону обеспечения обороны и безопасности ОБ (в действующей редакции отсутствует);	2. Рекомендации комиссии отражены п.6 настоящего заключения.	2. – получили свое отражение в ходе проведения публичных слушаний и дополнительно поступили в письменной форме.	
--	--	---	--	--

	6) ввести зону объектов размещения отходов производства и потребления СИ.2. (в действующей редакции отсутствует). Предлагаемое количество территориальных зон гораздо шире перечня функциональных зон, которые утверждены новой редакцией генерального плана города и местными нормативами градостроительного проектирования, несмотря на это некоторые функциональные зоны, которые отражены в генеральном плане (зона акваторий и зона природного ландшафта) не нашли своего отражения в проекте правил землепользования. Чем обусловлено такое решение? Следует отметить, что для всех жилых территориальных зон и подзон в основных видах разрешенного использования предусмотрены объекты образования и просвещения (школы и детские сады), тогда как для размещения таких объектов предусмотрена отдельная территориальная зона объектов образования и просвещения ОД.4 (ДОУ). Данная зона была внесена по ходатайству Администрации города, с целью закрепления конкретных территорий под строительство образовательных учреждений. Предлагается рассмотреть возможность выделения зоны ОД.4 (ДОУ) на территориях жилых зон и подзон. Решением Думы города № 484-V ДГ от 01.04.2014 внесены изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута (далее – ПЗЗ) в части выделения новой территориальной зоны УГ для строительства университетского городка. Зона УГ выделялась именно для строительства кампуса СурГУ. Проектом правил землепользования предлагается выделить зону ОД.11 (Зона размещения объектов высшего профессионального образования), однако, на территории города есть еще объекты высшего профессионального образования, например, СурГПУ, таким образом, первоначальная идея исключительности зоны УГ теряет свою актуальность. Кроме того, требует уточнения вопрос о многоэтажных стоянках. Согласно решению Думы города от 02.10.2014 № 571-V ДГ «О внесении			
--	---	--	--	--

изменений в решение городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», введена новая зона - Зона многоэтажных автостоянок. Решением Думы города от 25.02.2015 № 654-V ДГ «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута» определены границы 4 зон для указанных целей: - по пр. Ленина на территории Ядра центра города; - в мкр. 32; - в мкр. 26 (район ул. Югорская, за магазином «Премьер»); - по ул. Дзержинского (в районе мечети). В новой редакции ПЗЗ территориальные зоны многоэтажных стоянок отсутствуют, виды использования земельных участков и объектов капитального строительства под многоэтажные стоянки не предусмотрены. Необходимо уточнить судьбу вышеперечисленных 4-х земельных участков, а также где могут размещаться такие объекты согласно представленному проекту. Необходимо отметить, что представленным проектом предлагается увеличить количество территориальных зон и уменьшить количество видов разрешенного использования для всех территориальных зон. С одной стороны, это отвечает ранее внесенным предложениям депутатов о введении неких ограничений в части использования земельных участков. С другой стороны, наличие условно разрешенных видов использования сводит на нет данное начинание. Также в представленном проекте обращает внимание отсутствие практически для всех территориальных зон конкретизации видов использования земельных участков и объектов капитального строительства: общее пользование территорий; коммунальное обслуживание; социальное обслуживание; культурное развитие; развлечения; обслуживание жилой застройки, кроме образования и просвещения; деловое управление; общественное управление; спорт; автотранспорт; обслуживание автотранспорта; недропользование; природно-познавательный туризм. С целью исключения неясностей и двоякого

Не принимать предложение.

Содержание карты градостроительного зонирования определено Градостроительным кодексом РФ, в соответствии со статьей 30 которого на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Дополнительно на карту градостроительного зонирования, подготовленную в составе проекта внесения изменений в ПЗиЗ, нанесены наименования улиц. Нанесение на карту градостроительного зонирования объектов капитального строительства не только не соответствует требованиям Градостроительного кодекса РФ, но и приведет к перегруженности и не читаемости карты. Кроме того, в условиях постоянно меняющейся градостроительной ситуации в городе нанесение существующих объектов и планируемых к строительству не будет иметь актуальности.

	толкования предлагается предложить дополнить представленный проект классификатором объектов капитального строительства (таковой имеется в документе г. Нижневартовска). В целях повышения доступности принимаемого муниципального правового акта для жителей города, его «читаемости» предлагается рассмотреть возможность нанесения на Карту градостроительного зонирования наименование микрорайонов и улиц. Также рассмотреть возможность обозначения на Карте градостроительного зонирования существующих объектов и объектов, планируемых к застройке, обозначив их разным цветом. 3. Кроме того, необходимо отметить о несоответствии отдельных показателей территориального зонирования Карты градостроительного зонирования (ПЗЗ 1592-13, лист 1) проекта Правил землепользования и застройки городского округа город Сургут данным Карты функциональных зон городского округа город Сургут (КП 1592-13.лист 3.) утвержденных изменений в генеральный план (ГП) города Сургута: Пос. Таежный (см. Приложения 2 (ГП), 3 (проект ПЗЗ), 4 (действующие ПЗЗ): 1) увеличена площадь зоны малоэтажной застройки Ж.2. (см. Приложение 2) за счет уменьшения зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1, см. Приложение 3); 2) в южной части по ПЗЗ обозначена территория Ж.3, отсутствующая на картах генерального плана (ГП); 3) в восточной части образована зона ОД.9, в уменьшение показанной на генеральном плане малоэтажной застройки Ж.2. Согласно проекту ПЗЗ Зона ОД.9 не входит в число условно разрешенных видов использования для зоны Ж.2; 4) уменьшена зона воздушного транспорта ИТ.3 в новых ГП и ПЗЗ относительно зоны ИТ.3 действующих ПЗЗ.	3. Пос. Таежный: 1);2);3) Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции. 4) Принять замечание.	3. Пос. Таежный: 1); 2) Зона Ж.2 и Ж.3 установлены в соответствии с генеральным планом и проектом планировки указанной территории; 3) Зона ОД.9 выделена в соответствии с постановлением Администрации города от 22.08.2014 № 5858 «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка»; 4) Зона ИТ.3 расширена в соответствии с фактическим использованием земельных участков, занятых объектами капитального строительства, которые	
--	--	--	--	--

	Микрорайон № 41 (см. Приложение 5 (ГП), Прил.6 (проект ПЗЗ): В восточной части мк.41 увеличена площадь территориальной зоны блокированной застройки Ж.2. (см. Прил. 6) с включением в неё существующих 5-ти этажных жилых домов по ул. Почтовый проезд 5,6,7, относящихся к зоне Ж.3. (среднеэтажная застройка). На карте ГП лист.3 эта группа домов ошибочно обозначена как многоэтажная застройка. Поселок Лунный (см. Приложение 5 (ГП), Прил.6 (проект ПЗЗ): 1) в центральной части пос. Лунный нанесен участок территориальной зоны многоэтажной застройки Ж.4. (см. Прил. 6) за счет уменьшения зоны среднеэтажной застройки по генеральному плану (см. Прил.5). По генеральному плану строительство многоэтажных домов в пос. Лунный не предусмотрено (см. КП 1592-13.лист 3); 2) участок существующих блокированных жилых домов в северной части обозначен как Ж.3 (по факту - Ж.2); 3) не показан как зона ОД.4 (ДОУ) участок существующей средней общеобразовательной школы № 22 Микрорайоны № № 51, 35А (см. Приложение 7(ГП); Прил.8 (проект ПЗЗ): 1) зона Ж2 микрорайона № 51 по ПЗЗ находится на территории обозначенной в генплане как коммунально-складская функциональная зона; 2) имеются расхождения в границах и назначении функциональных (ГП) и территориальных (ПЗЗ) зон микрорайона № 35А; 3) обозначенная в ПЗЗ зона Р.4 в пойме не соответствует решениям генплана. Часть участка зоны АД необоснованно удалена в пользу зоны Р.4. Пойма реки Оби южнее протоки Бардыковка в юго-западной части города, существующий	Микрорайон № 41: Принять замечание. Поселок Лунный: 1) Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции. 2) Принять замечание. 3) Принять замечание. Микрорайоны № № 51, 35А: 1);2);3) Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции. Пойма реки Оби южнее протоки Бардыковка в юго-	непосредственно связаны с функционированием аэропортового комплекса. Микрорайон № 41: На карте градостроительного зонирования в 41 микрорайоне зона Ж.2 изменена на зону Ж.3 для установления соответствия территориальных зон существующим объектам капитального строительства (среднеэтажные жилые дома). Поселок Лунный 1) Участок территориальной зоны Ж.4 нанесен в соответствии с постановлением Администрации города от 01.09.2014 № 6065 «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства»; 2) Зона Ж.3 заменена на зону Ж.2 в соответствии с фактическим использованием земельного участка (блокированный жилой дом); 3) В соответствии с фактическим использованием земельного участка на карте градостроительного зонирования выделена зона ОД.4. Микрорайоны № № 51, 35А: 1) градостроительное зонирование выполнено в соответствии с функциональным зонированием генерального плана; 2) границы территориальных зон были уточнены в процессе согласования проекта Правил землепользования и застройки; 3) градостроительное зонирование выполнено с учетом решений проекта планировки улично-дорожной сети. Пойма реки Оби южнее протоки Бардыковка в юго-западной части	
--	--	--	--	--

	участок СурГУ в ядре центра (см. Приложения 9 (ГП); 10 (проект ПЗЗ); 11(действующие ПЗЗ): Объекты территориальной зоны ОД.11 для поймы (в действующих ПЗЗ – зона УГ-Университетский городок) и ядра центра имеет определенные различия по функции и содержанию. Для территории ядра центра включение в ОД.11 блокированной застройки, даже как условно разрешенного вида использования, недопустимо, с точки зрения функционала и значимости территории. Юго-Восточная часть восточного жилого района (см. Приложения 12 (ГП); 13 (проект ПЗЗ); 14 (действующие ПЗЗ); 14А (Проект планировки территории Юго-Восточной части восточного жилого района): 1) участок для развития территории средней школы №4 в кв.29А по утвержденному проекту планировки территории и находящийся в границах красных линий по действующим ПЗЗ, в проекте ПЗЗ урезан ломаной линией в пользу зоны АД. Это не соответствует также решениям генерального плана (см.Прил.12), где продолжение Югорского тракта предусмотрена без изменения границ ранее запроектированных смежных участков жилой и общественной застройки; 2) в генеральном плане и проекте ПЗЗ отсутствует продолжение зоны АД до территории зоны ИТ.4 (речной порт). В действующих ПЗЗ связь зон автомобильного (ИТ.1) и речного (ИТ.4) транспорта не прерывалась, что представляется вполне логичным и не требует корректировки (см.Прил.14). Юго-Восточная часть города.(см. Пр. 15 (ГП);16 (проект ПЗЗ): На территориях комплексного освоения (планировочные кварталы № № 225-228); в проект ПЗЗ (Прил.16) уменьшена территория общественной застройки ОД.1 в пользу увеличения зоны Ж.4. В то же время, генеральным планом, совершенно логично, предусмотрено формирование въезда в город с восточной стороны элементами застройки	западной части города, существующий участок СурГУ в ядре: Принять замечание. Юго-Восточная часть восточного жилого района: 1);2) Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции. Юго-Восточная часть города: Не принимать замечание.	города, существующий участок СурГУ в ядре: Целесообразно исключить из градостроительного регламента зоны ОД.11 виды разрешенного использования «блокированная жилая застройка». Юго-Восточная часть восточного жилого района: 1) Градостроительное зонирование выполнено с учетом требования земельного кодекса об отнесении земельного участка к одной территориальной зоне. При выполнении межевания данной территории границы участка школы могут быть изменены. 2) Данное решение обусловлено высокой категорией ул. Декабристов, утвержденной в составе генерального плана и невозможностью ее пересечения в одном уровне. Транспортная связь пр. Комсомольского и Речного вокзала предлагается осуществлять через проектируемую развязку по ул. Терешковой, либо через отнесенные левые повороты по улице Декабристов, расположение которых будет отрабатываться на этапе рабочей документации улиц. Юго-Восточная часть города: Границы территориальных зон будут уточнены после разработки проекта планировки и проекта межевания на данную территорию. Увеличение территориальной зоны Ж.4 в настоящее время обусловлено необходимостью соблюдения требования, установленного	
--	--	--	---	--

Утвердить доработанный проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, разработанный ООО «ИТП ГРАД», в рамках муниципального контракта № 133/2013 от 16.08.2013 на выполнение научно - исследовательских работ «Совершенствование системы управления градостроительным развитием городского округа города Сургута» с учетом принятых замечаний и передать данный проект в Думу города для его рассмотрения на 42-м заседании Думы города.

Председатель комиссии
по градостроительному зонированию,
заместитель главы Администрации города

А.А. Шатунов

Лемке Илона Карловна
тел. (3462) 52-82-55(66)