



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

Депутатам Думы города

АППАРАТ

ул. Восход, 4, г. Surgut,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел. (3462) 52-81-67,
тел./ факс (3462) 52-80-12;
<http://www.dumasurgut.ru>;
e-mail: duma@admsurgut.ru



№18-02-1786/14-0-0
от 26.08.2014

**Замечания юридического отдела аппарата Думы
к проекту решения Думы города «О внесении изменений в решение Думы
города Сургута от 28.06.2005 №475-III ГД «Об утверждении Правил
землепользования и застройки на территории города Сургута»**

Рассмотрев проект решения «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ДГ «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута» (часть III «Градостроительные регламенты» дополнить статьей 63.МА «Зона многоэтажных стоянок»), подготовленный Администрацией города, обращаем внимание на следующее.

Рассматриваемый проект решения вносится в Думу города повторно. Публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки прошли 15.07.2013 года (более 1 года назад). На проект решения аппаратом Думы города были подготовлены замечания, которые не были устранены разработчиком. Он был рассмотрен на заседании постоянного комитета Думы города по городскому хозяйству и перспективному развитию города 17.09.2013, затем на депутатских слушаниях 19.09.2013, на заседании фракции ВПП «Единая Россия» 23.09.2013. На всех заседаниях принималось решение о направлении проекта на доработку. На заседании Думы города 24.09.2013 также было принято решение о направлении проекта на доработку.

В ходе рассмотрения проекта решения в 2013 году возникал ряд вопросов:

- о балансе использования площади многоэтажных автостоянок под коммерческие цели и под цели постоянного хранения личного автотранспорта;
- об избыточном перечне условно разрешенных видов использования (кредитно-финансовые учреждения, отделения связи, предприятия бытового обслуживания, продовольственные и непродовольственные магазины и проч);

- о контроле за использованием земельного участка по назначению (риск строительства на таких участках торговых центров и проч.).

Указанные вопросы не нашли своего отражения в новом проекте решения, представленном сейчас на рассмотрение.

Вместе с тем, согласно п.3 ч.2. ст.30 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) правила землепользования и застройки включают в себя градостроительные регламенты.

В соответствии со ст. 36 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется 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.

Учитывая ст.38 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства размеры и параметры, их сочетания. К ним относятся:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

Согласно представленному проекту предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства будут устанавливаться в соответствии с утвержденной документацией по планировке. Однако пунктом 5 статьи 45 ГрК РФ определено, что органы местного самоуправления обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана и правил землепользования и застройки.

Учитывая указанные статьи ГрК РФ предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства должны устанавливаться Правилами землепользования и застройки.

На основании вышеизложенного предлагается:

1. Исключить из текста проекта решения раздел «Условно разрешенные виды использования», слова «Минимальная площадь автомобильных стоянок для постоянного хранения автотранспорта должна составлять не менее 60% от общей площади здания» и последний абзац.

2. Определить предельные параметры разрешенного строительства.

Предлагаемые изменения позволяют ввести в Правила землепользования и застройки новый градостроительный регламент «Зоны многоэтажных автостоянок», далее возможно выделение границ указанной территориальной

зоны. Внесения изменений в градостроительный регламент возможно позднее после того, как разрешаться спорные вопросы, указанные выше.

На основании вышеизложенного необходимо доработать проект решения с учетом изложенных замечаний.

И.о. Руководителя аппарата Думы города

Ю.А. Малая

Т.В.Ракитина 528180
Т.А. Агапитова 528336