



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



110575 147106
№ 18-02-478/0
от: 18/03/2020

Замечания к проекту решения Думы города «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Surgута» (изложение раздела II «Градостроительные регламенты» в новой редакции).

Рассмотрев 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 Surgута» (изложение раздела II «Градостроительные регламенты» в новой редакции) и материалы к нему, внесённые Администрацией города, обращаем внимание на следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протокол публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний.

Согласно пункту 5 части 22 статьи 5.1 ГрК РФ в заключении о результатах публичных слушаний должны быть указаны аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учёта внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

Представленное к проекту решения заключение о результатах публичных слушаний от 18.02.2020 не содержит информации предусмотренной статьёй 5.1 ГрК РФ, а имеется только отсылка к принятым решениям комиссии по градостроительному зонированию, что не соответствует указанным нормам ГрК РФ и пункту 5 части 2 статьи 15 приложения к решению Думы города от 10.07.2018 № 304-VI ДГ «Об утверждении Порядка организации и проведения

общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в городе Сургуте».

Кроме того, в проекте имеются изменения, по которым не были учтены предложения депутатов, а именно:

1. Проектом решения предлагается внести изменения в статью 40 «Зона размещения делового и коммерческого назначения ОД.10» в части исключения дублирования вида разрешённого использования «Коммунальное обслуживание». В действующей редакции данный вид отнесён одновременно к основным и вспомогательным видам. В предлагаемой редакции «Коммунальное обслуживание» отнесено к вспомогательным видам использования. Вид использования «Обслуживание автотранспорта» исключён, поскольку отсутствует в классификаторе видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» (далее – Классификатор). Вместе с тем, предлагается во вспомогательных установить вид использования «Служебные гаражи», а также «Выставочно-ярмочная деятельность», «Объекты дорожного сервиса».

Стоит отметить, что депутаты Думы и аппарат Думы города неоднократно обращал внимание, что перечень основных видов разрешённого использования данной зоны очень широк. Логического сочетания присутствующих в ней видов не наблюдается. В связи с чем на публичных слушаниях, которые состоялись 13.02.2020 представителем аппарата Думы города был задан соответствующий вопрос о целесообразности установления данной территориальной зоны. Представителем департамента архитектуры и градостроительства Администрации города было дано пояснение, что данная статья разработана с целью реновации застроенной части города в части общественно-деловой застройки. Согласно выписки из протокола заседания по градостроительному зонированию от 18.02.2020 № 261 при рассмотрении данного вопроса комиссией было принято решение данную статью оставить без изменений, ввиду возможного нарушения прав существующих правообладателей. Таким образом предложение не было учтено.

2. Статья 42 «Зона университетского городка УГ» включает основной вид использования «Жилая застройка», согласно Классификатору, содержание данного вида разрешённого использования включает в себя размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. Депутаты неоднократно обращали внимание на то, что необходимо установить определённые пропорции и параметры разрешённого использования строительства именно вида «жилая застройка», которые будут являться ограничивающими факторами при строительстве различных объектов в данной зоне. Согласно протоколу заседания комиссии по градостроительному зонированию данное предложение также было отклонено.

3. В статье 57 «Зона многоэтажных стоянок МА» предлагается исключить основной вид использования «многоэтажные автомобильные стоянки», поскольку данный вид отсутствует в Классификаторе, вместе с тем проектом предлагается установить основной вид использования «Хранение автотранспорта»

и к вспомогательным видам использования отнести следующие виды использования: бытовое обслуживание, банковская и страховая деятельность, магазины, обеспечение занятий спортом в помещениях, общественное питание, развлекательные мероприятия, ремонт автомобилей, автомобильные мойки.

На публичных слушаниях был озвучен вопрос о целесообразности установления данной зоны и о возможности ее исключения. Комиссия по градостроительному зонированию также отклонила данное предложение. Мотивации принятого решения в выписке из протокола заседания по градостроительной комиссии не озвучена.

4. Статью 62 «Зона озеленённых территорий общего пользования Р.2» предлагается дополнить следующими основными видами использования: «охрана природных территорий»; «деятельность по особой охране и изучению природы», «парки культуры и отдыха».

Вместе с тем, проектом предлагается дополнить рассматриваемую статью следующими вспомогательными видами использования: «выставочно-ярмарочная деятельность» и «хранение автотранспорта».

Согласно протоколу публичных слушаний, представитель аппарата озвучил предложение об установлении параметров разрешённого использования градостроительного регламента в целях исключения возможности создания крытых объектов капитального строительства. Комиссией по градостроительному зонированию данное предложение рассмотрено не было. Также необходимо уточнить целесообразность включения вида разрешённого использования «выставочно-ярмарочная деятельность» во вспомогательные.

5. В статье 75 «Зона размещения гаражных объектов ГН» исключён основной вид использования «Объекты гаражного назначения», поскольку отсутствует в Классификаторе. Предлагается установить основной вид использования «Хранение автотранспорта».

Необходимо уточнить о цели создания отдельной территориальной зоны, так как вид разрешённого использования «Хранение автотранспорта» присутствует в ряде территориальных зон жилой застройки, инженерной инфраструктуры и озеленённых территориях общего пользования.

6. В статье 76 «Зона комплексного и устойчивого развития КУРТ» исключены следующие основные виды использования: «Социальное обслуживание», «культурное развитие» и «многоэтажные автомобильные стоянки». Вместе с тем, предлагается оставить только виды использования «оказание услуг связи», «объекты культурно-досуговой деятельности» и «парки культуры и отдыха».

Также проектом решения вид разрешённого использования «коммунальное обслуживание» предлагается перенести во вспомогательные.

Необходимо уточнить по какой причине исключён основной вид использования «Цирки и зверинцы», а также почему из раздела «Социальное обслуживание» сохранён только один вид использования.

Виды разрешённого использования территориальной зоны КУРТ дублируется с видами разрешённого использования территориальной зоной ОД.10. В связи с чем необходимо уточнить целесообразность одновременного существования этих двух зон.

7. Проектом предлагается установить новую статью 78 «Зона спорта ОД.8» со следующими основными видами использования: обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях.

В целях совершенствования юридической техники предлагаем рассмотреть возможность установления статьи 38.1 вместо статьи 78 для территориальной зоны «Зона спорта ОД.8».

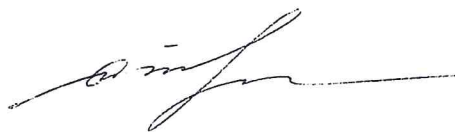
В соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 № 793», в настоящий момент подготавливаются изменения в генеральный план города, где устанавливаются новые виды функциональных зон: многофункциональная общественно-деловая зона, функциональная зона специализированной общественно-деловой застройки и др.

В связи с этим необходимо уточнить каким будет соотношение между функциональными зонами, предусмотренными проектом Генерального плана города Сургута и территориальными зонами, установленными в Правилах землепользования и застройки. Будет ли такое соотношение иметь правовое отражение в муниципальном правовом акте.

С учётом изложенного проект решения возможно принять в случае наличия надлежаще оформленного заключения о результатах публичных слушаний, содержащего аргументированные рекомендации уполномоченного органа на проведение публичных слушаний по каждому из внесенных замечаний и предложений поступивших в процессе проведения публичных слушаний, информацию о соответствии внесенных изменений требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, и протокола принятого решения по результатам публичных слушаний комиссии по градостроительному зонированию, а также с учётом вышеназванных замечаний ранее вносимых депутатами Думы города.

Без приведения вышеназванных документов в соответствие с действующим законодательством, согласно статье 31 ГрК РФ названный проект подлежит возвращению на доработку.

Руководитель аппарата



И.В. Стремиленко