



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ
ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

АППАРАТ

ул. Восход, 4, г. Сургут,
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

18-02-1846/13
13 09 2013

Замечания к проекту решения Думы города
«О внесении изменений в решение городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ДГ
«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» (в части внесения изменений в часть III «Карта градостроительного зонирования» и в раздел «Основные виды разрешённого использования» статьи 54. ОД.1 «Зона административного центра» части III «Градостроительные регламенты») сообщаем следующее.

1. Представленным проектом решения предлагается внести изменения в карту градостроительного зонирования:

1) изменить территориальную зону Ж.3.-21-22 в результате увеличения, Ж.2.-21-22 в результате уменьшения.

Информация, отраженная в протоколе публичных слушаний содержит неоднозначный смысл, а именно нет однозначного понимания, для каких целей будет использован земельный участок. Со слов заявителя ООО «Учебно-производственный центр СРОСТО» изменение границ необходимо для размещения гаража на 2 бокса, находящегося в собственности, парковку и въезд в гаражные боксы. Данная формулировка заявителя была озвучена вначале публичных слушаний, которые состоялись 09.08.2013г., но в ходе обсуждения вопроса заявитель пояснил, что участок под гараж на 2 бокса, переоборудуется под СТО с целью предоставления услуг гражданам по техническому обслуживанию автомобилей, а гараж, находящийся в собственности, необходимо оформить и под парковку и въезд в гаражные боксы. Можно предположить, что увеличение зоны Ж.3 на данной территории, позволит заявителям построить иные объекты, чем были заявлены.

Следует также отметить, что размещение СТО в границах территориальной зоны многоэтажной жилой застройки не предусмотрено градостроительным регламентом зоны Ж.3., и такой вид использования

земельного участка является запрещенным в соответствии с пунктом 5 статьи 6 Правил землепользования и застройки на территории города Сургута.

Также, земельный участок, входит в границы развития застроенных территорий и в скором времени будет выкуплен инвестором.

Более того, в Думу города поступило обращение жителей дома по адресу: проезд Тихий, д.1, о своем несогласии размещения объекта СТО, поясняя, что строение, расположено на проезжей части в жилой зоне внутриквартального проезда, где в особой близости расположена детская площадка, на которой играют дети. Жители просят снять с рассмотрения на заседании Думы данный проект решения.

2) изменить территориальные зоны Ж.3.-4Б, ИТ.1, гидрография в результате увеличения, Р.2.-2, Р.2.-3, Р.2.-4, Р.2.-5, Р.4, ИТ.4.-1, Ж.2.-11, ОД.2, П.1.-4 в результате уменьшения, УГ в результате введения новой территориальной зоны – для строительства «Университетского городка», П.1.-40 – для обозначения нумерации, П.1. в результате исключения.

Эти изменения предлагается исключить из проекта решения по следующим основаниям:

1. Представленная редакция абзаца предполагает, что границы зон меняются в связи введения новой территориальной зоны УГ – для строительства «Университетского городка». Но изучив детально изменения, было установлено, что в связи с введением новой территориальной зоны УГ изменяются только границы зоны Ж.2.-11, границы остальных зон меняются по иным основаниям. Соответственно полностью нарушена принятая и используемая с 2006 года техника изменения границ территориальных зон, а именно пообъектно. Используя принятую технику внесения изменений, с целью исключения неоднозначного толкования должна быть следующая редакция изменений:

«Р.2.-4 в результате уменьшения, Ж.3.-4Б, гидрография в результате увеличения, П.1.-40 – в результате введения (?), П.1. в результате исключения;

ИТ.1 в результате увеличения, П.1.-4 в результате уменьшения;

Р.2.-5 в результате уменьшения, гидрография в результате увеличения;

Р.4 в результате уменьшения, ИТ.1 в результате увеличения;

Р.2.-3 в результате уменьшения, гидрография в результате увеличения (?);

ИТ.1 в результате увеличения, Ж.2.-11 в результате уменьшения, УГ в результате введения новой территориальной зоны – для строительства «Университетского городка»;

П.1.-5 (?), Р.4. в результате уменьшения, гидрография, ИТ.1 (?) в результате увеличения;

ИТ.4.-1., Р.4., Р.2.-2 в результате уменьшения, гидрография в результате увеличения»

2. Практически во всех изменениях фигурирует понятие «гидрография». Но Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Думы, данное понятие не установлено и такая зона на карте градостроительного зонирования не обозначена, отсутствует

градостроительный регламент. При определении границ зоны гидрографии также необходимо учитывать изменение границ в зависимости от сезона (весной уровень реки поднимается, осенью – падает). Учитывая, что такие зоны не статичны, как устанавливаются границы, что является обоснованием? Необходимы также пояснения по изменению границ территории Р.4. в результате уменьшения и гидрографии в результате увеличения (фрагментарные острова на р.Обь напротив зоны Р.2.-2).

3. Необходимы также пояснения по увеличению территориальной зоны Ж.3.- 4Б и уменьшению зоны Р.2-4. Каковы основания? Кому предоставлены земельные участки, на каких основаниях?

4. Изменения в карту градостроительного зонирования по введению новой территориальной зоны УГ не могут быть приняты на сентябрьском заседании Думы города, т.к. только на сентябрьском заседании будет рассматриваться вопрос о введении территориальной зоны УГ. И только после вступления в силу принятых изменений (если будут приняты) возможно внесение изменений в карту градостроительного зонирования. Что касается границ предлагаемой к введению зоны УГ, то необходимы пояснения об уменьшении зоны Ж.2. Необходимо рассмотреть вопрос об исключении данной зоны, установив на всей указанной территориальной зоне зону УГ.

3) дополнение раздела «Основные виды разрешенного использования» статьи 54 ОД.1. «Зона административного центра» части III «Градостроительные регламенты» пунктами 18 (объекты для проведения выставок), 19 (яхт-клубы). Ходатайство департамента архитектуры и градостроительства.

Информация.

Исходя из обсуждения публичных слушаний данные изменения вносятся в связи с фактическим расположением данных объектов в пойме реки Обь.

Депутатам опять предлагается узаконить правовое положение существующих объектов?

На публичных слушаниях было озвучено, что данные виды объектов предусмотрены проектом планировки поймы реки Обь. Наверное, логичнее было сначала внести изменения в ПЗиЗ, а потом утверждать проект планировки с указанными объектами.

Учитывая вышесказанное, предлагается исключить из проекта решения абзацы 4, 5 пункта 1, пункт 2.

И.о.Руководителя аппарата

И.Е.Маслов