



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

Депутатам Думы города

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



№18-02-2113/15-0-0
от 08.09.2015

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

По результатам рассмотрения проекта решения и материалов, представленных к нему, сообщаем следующее.

1. В тексте проекта решения неверно указана дата решения Думы города, а именно, «28.05.2015» заменить на «28.06.2015».

2. В преамбуле проекта решения неверно указан номер протокола публичных слушаний №140 необходимо заменить на №142.

3. В приложениях 1, 2, 3 к проекту решения слова «к проекту решения Думы г.Сургута от 28.06.2005 №475-III ГД» заменить словами «к решению Думы «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.06.2005 №475- III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута»».

4. Статьей 3 рассматриваемого проекта Правил землепользования и застройки (далее – проект ПЗЗ) предусмотрены полномочия только двух органов местного самоуправления – Думы города и Администрации города. Вместе с тем, проект ПЗЗ предусматривают полномочия Главы города, который согласно п.2 ст.6 Устава городского округа город Сургут входит в структуру органов местного самоуправления городского округа.

5. Учитывая п.3.ст.40 Устава города подпункт 13, п.2. ст.3 проекта ПЗЗ дополнить словами «другими муниципальными правовыми актами городского округа».

6. В пункте 3 ст.3 проекта ПЗЗ слова «Главы Администрации» заменить словами «Администрации».

7. П.11. ст.5 проекта ПЗЗ противоречит пп.3 п.2.ст.2 проекта ПЗЗ, поскольку полномочиями по утверждению документации по планировке территории наделены и Администрация, и Глава города.

8. В соответствии с п.4.ст.13 проекта ПЗЗ публичные слушания проводятся в соответствии с решением Сургутской городской Думы от 26.10.2005 № 512-III ГД «Об утверждении Положения о публичных слушаниях в городе Сургуте» (ред. от 26.03.2015). в целях исключения дублирования положений, предлагаем в Правилах землепользования и застройки ограничиться отсылочной нормой на указанное выше решение, а иные положения главы 4 проекта ПЗЗ исключить. Аналогичная практика существует в других муниципальных образованиях округа, например, в Лянторе, Нефтеюганске. Кроме того, п.2.ст.15 проекта ПЗЗ устанавливает полномочия Администрации на принятие решений о проведении публичных слушаний. Однако в соответствии с ч.11. ст.31 Градостроительного кодекса РФ решение о проведении публичных слушаний принимается главой муниципального образования.

9. Полномочия Главы города, указанные в п.2.ст.16, п.3.ст.17 проекта ПЗЗ, отнесены к полномочиям Администрации города п.2. ст.3 проекта ПЗЗ. Кроме того, полномочия Главы города, указанные в статьях 19 и 20 проекта ПЗЗ, согласно ст.31 и 33 Градостроительного кодекса РФ являются полномочиями Администрации.

10. Поскольку проект решения является нормативным актом, необходимо включить пункт о вступлении данного решения в силу, при этом, с целью соблюдения прав землепользователей, возможно предусмотреть переходный период.

11. Статью 9 проекта ПЗЗ необходимо дополнить пунктом 3 следующего содержания: «3. Предельными параметрами разрешенного строительства зданий, строений, расположенных на территориях жилых микрорайонов, где утвержденная документация по планировке территории отсутствует, являются параметры объектов капитального строительства, указанные в правоустанавливающих документах либо определенные выданным разрешением на строительство или реконструкцию объекта».

12. В соответствии со ст.11 проекта ПЗЗ границы территориальных зон устанавливаются с учётом планируемых изменений границ земель различных категорий. Согласно ч.8. ст. 33 Градостроительного кодекса РФ при проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения. В связи с чем необходимо предоставить информацию о том, границы каких территориальных зон претерпели изменения и учтены ли мнения заинтересованных лиц. Кроме того, в связи с увеличением количества и введением новых территориальных зон, необходимо предоставить информацию, каким образом затрагиваются права землепользователей при изменении действующего территориального зонирования.

13. По итогам сравнения двух проектов Правил землепользования и застройки: рассматриваемом на публичных слушаниях 23.06.2015, и представленным для рассмотрения на 42-м заседании Думы города, в части градостроительных регламентов можно отметить следующее:

13.1. Представленным проектом ПЗЗ предлагается ввести новую жилую подзону застройки среднеэтажными жилыми домами с ограничением этажности до 4 этажей Ж.3.3. Такая подзона не была предусмотрена проектом, рассматриваемым на публичных слушаниях 23.06.2015.

В то же время в проекте ПЗЗ отсутствует жилая подзона застройки индивидуальными жилыми домами повышенной комфортности Ж.1.1, предусмотренная проектом в июне. Необходимо предоставить обоснованность предложенных изменений.

13.2. Частично изменено название зоны Ж.5, а именно: ранее зона именовалась «Зона застройки жилыми домами смешанной **сложившейся** этажности Ж.5», в представленном проекте – «Зона **сложившейся** застройки жилыми домами смешанной этажности Ж.5». На основании чего и в связи с чем внесены изменения.

13.3. Частично изменены параметры разрешенного использования для зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1, а именно: для основных видов использования «малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство)» и «блокированная жилая застройка» исключен показатель «максимальный процент застройки в границах земельного участка» (ранее было предусмотрено 18% и 35% соответственно). В то время как для условно разрешенных видов использования в данной зоне, а также для большинства других территориальных зон максимальный процент застройки в границах земельного участка предусмотрен.

13.4. В представленном проекте для зоны объектов отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения Р.3 в основных видах разрешенного использования предложен новый вид «Культурное развитие», отсутствующий в рассматриваемом на публичных слушаниях в июне проекте, и соответствующие параметры разрешенного использования.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор), утвержденному приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540, виду разрешенного использования земельного участка «Культурное развитие» соответствует размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов. Какая необходимость ведения данного вида использования?

13.5. Проектом ПЗЗ предлагается ввести зону университетского городка УГ, не предусмотренную прежним проектом (т.е. учтено замечание Думы города к публичным слушаниям 23.06.2015). При этом основные виды разрешенного

использования, условно разрешенные и вспомогательные виды, а также соответствующие параметры использования аналогичны предусмотренным для зоны УГ в действующей редакции ПЗЗ, т.е. подробно перечислены наименования объектов, сооружений, учреждений, магазинов. Тогда как для других территориальных зон виды разрешенного использования земельных участков указаны согласно Классификатору. Например: в действующей редакции ПЗЗ в основных видах разрешенного использования для 17-ти из имеющихся 67-ми территориальных зон, в том числе для зоны УГ, предусмотрены виды использования «объекты систем электроснабжения (распределительные пункты, распределительные пункты с трансформаторными подстанциями, трансформаторные подстанции), газоснабжения (газораспределительные пункты), теплоснабжения (центральные тепловые пункты, контрольно-распределительные пункты, локальные котельные), водоснабжения и водоотведения (повысительные водопроводные насосные станции, канализационные насосные станции хозяйственных стоков, канализационные насосные станции ливневых стоков)».

В проекте ПЗЗ данный вид использования для зоны УГ указан в точно такой же расширенной формулировке с перечислением вышеуказанных объектов, тогда как для других территориальных зон согласно Классификатору предусмотрен вид использования «Коммунальное обслуживание», к которому относятся вышеуказанные объекты.

Требуется привести все виды разрешенного использования для зоны УГ в соответствие с Классификатором.

13.6. В проекте ПЗЗ предусмотрена территориальная зона размещения культовых объектов ОД.9. В действующей редакции ПЗЗ зона культовых объектов отсутствует.

Вопрос о введении новой территориальной зоны КС «Культовые сооружения» рассматривался депутатами в июне 2012 года. К заседанию комитета по ГХиПР 15.06.2012 была предоставлена следующая информация аппарата Думы города.

В статье 35 Градостроительного кодекса РФ применено понятие «культовых зданий», которые входят в общественно-деловые зоны, понятие «культовые сооружения» отсутствует.

Выделение дополнительной статьи 62 КС «Культовые сооружения» противоречит основам конституционного строя РФ. Согласно статье 14 Конституции РФ - Российская Федерация признается светским государством. Религиозные объединения отделены от государства и равны перед законом. Федеральным законом от 26.09.1997 № 125 – ФЗ «О свободе совести и религиозных объединениях» (далее - Закон) установлено, что религиозными объединениями в РФ признается добровольное объединение граждан РФ, иных лиц, постоянно и на законных основаниях проживающих на территории РФ, образованное в целях совместного исповедания и распространения веры.

По результатам обсуждения вопроса членами комитета принято решение рекомендовать Думе города на 13-ом заседании принять рассматриваемый

проект решения в представленной редакции с исключением абзацев, касающихся введения в Градостроительные регламенты Правил землепользования и застройки города новой зоны для размещения культовых зданий и сооружений. Необходимо представить пояснения.

13.7. Также требует уточнения, чем вызвана необходимость наличия культовых сооружений в составе условно разрешенных видов использования в зоне УГ при наличии отдельной территориальной зоны культовых объектов.

13.8. Следует отметить, что в проекте ПЗЗ зона УГ является единственной территориальной зоной, для которой в ограничениях использования земельных участков и объектов капитального строительства имеется указание: при подготовке проектной документации, строительстве и эксплуатации объекта застройщикам необходимо предусматривать парковочные места на отведённом для строительства земельном участке в соответствии с действующими региональными нормативами градостроительного проектирования ХМАО - Югры и местными нормативами градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Сургут. Для других зон данное указание относительно парковочных мест отсутствует.

В действующей редакции ПЗЗ требование к наличию парковочных мест предусмотрено для 29-ти из имеющихся 67-ми территориальных зон (жилых, рекреационных, производственных, транспорта и т.п.).

Таким образом, в градостроительных регламентах необходимо предусмотреть требования относительно парковочных мест для остальных территориальных зон.

13.9. Не учтено предложение Думы к публичным слушаниям 23.06.2015 по проекту «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.06.2005 №475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута» :

- о выделении зоны ОД.4 (ДОУ) на территориях жилых зон и подзон, т.е. в представленном проекте для всех жилых территориальных зон и подзон в основных видах разрешенного использования состоят объекты образования и просвещения (школы и детские сады);

- о рассмотрении вопроса о наличии в градостроительных регламентах только основных и вспомогательных видов разрешенного использования для всех территориальных зон, без условно разрешенных видов, с тем, чтобы исключить возможность изменения вида использования земельных участков и объектов капитального строительства (посредством рассмотрения вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования через процедуру проведения публичных слушаний). В этом случае вид использования земельного участка или объекта капитального строительства застройщик мог бы выбирать только исходя из перечня основных и вспомогательных видов, предусмотренных для конкретной территориальной зоны. В представленном проекте данное предложение учтено только для зоны ОД.11.

- о рассмотрении вопроса об ограничении высотности зданий на территории города Сургута в зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

Рассматриваемым проектом ПЗЗ на территории Сургута для данной территориальной зоны предлагается этажность от 9 этажей, верхний предел не обозначен.

Учитывая вышеизложенное проект решения необходимо доработать с учётом замечаний.

Руководитель аппарата



Е.А. Ануфриева

Луговая И.В. 52-80-10
Агапитова Т.А. 52-81-80