

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОТОКОЛ
публичных слушаний

23.06.2015
10-00 часов

№ 142
зал заседаний

Шатунов А.А.

-председатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель главы Администрации города;

Гурьева В.В.

- секретарь комиссии по градостроительному зонированию, ведущий специалист отдела подготовки документации по освобождению земельных участков управления формирования земельных участков и информационной системы обеспечения градостроительной деятельности департамента архитектуры и градостроительства Администрации города.

Присутствовали:

Члены комиссии по градостроительному зонированию:

Фокеев А.А.

-сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию, директор департамента архитектуры и градостроительства Администрации города – главный архитектор;

Медведева Л.В.

-заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;

Гужва Б.Н.

-начальник управления формирования земельных участков и информационной системы обеспечения градостроительной деятельности департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;

Лазарев А.Г.

-начальник правового управления Администрации города;

Попова Н.А.

-начальник управления по землепользованию департамента имущественных и земельных отношений Администрации города;

Валгушкин Ю.В.

-начальник отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;

Ракитский А.А.

-начальник отдела генерального плана департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;

Чунарева И.Е.

-начальник землеустроительного отдела управления по землепользованию департамента имущественных и земельных отношений Администрации города.

На участие в публичных слушаниях записались следующие граждане:

1. Председатель правления Союза архитекторов Югры Чуракаев Мансур Анасович;
2. Член правления Союза архитекторов Югры Славгородский Сергей Александрович;
3. Председатель ТСГ «Мостовик» Чебыкин Александр Юрьевич;
4. Сенькин Кирилл Валентинович;
5. Шанаурова Галина Васильевна;
6. Макарова Любовь Анатольевна;
7. Глушаева Светлана Владимировна;
8. Брагар Дмитрий Сергеевич;
9. Уланова Раиса Григорьевна.

Присутствовали на публичных слушаниях граждане:

1. Бондаренко С.А. – председатель Думы города Сургута;
2. Лемке И.К. – ведущий специалист ОФЗУ департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;
3. Малиновский М.В. – специалист-эксперт ОИСОГД УФЗУ и ИСОГДДАиГ Администрации города Сургута;
4. Лесникова О.А. – начальник архитектурно-планировочного отдела департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;
5. Делова С.В. – пресс-секретарь председателя Думы города Сургута;
6. Савинкова Ю.С. – юридический отдел Думы города Сургута;
7. Щербаков А.А. – представитель ООО «ИТП «Град»;
8. Пилипенко Е.П. – представитель ООО «ИТП «Град»;
9. Петрук А.В. – представитель ООО «ИТП «Град»;
10. Майер А.А. – представитель ООО «ИТП «Град»;
11. Шлендер Р.А. – представитель ООО «ИТП «Град»;
12. Сагунова Н.А. – гражданка;
13. Мезина Ю.Ю. – гражданка;
14. Харитонов Л.В. – гражданин;
15. Епанешникова Т.И. – гражданка;
16. Семенихин Б.Т. – гражданин;
17. Шанаурова Г.В. – гражданка;
18. Сверчков В.В. – кадастровый инженер ООО «ПСП»;
19. Сенькин К.В. – гражданин;
20. Сергеева Л.М. – гражданка;
21. Чуракаев М.А. – гражданин;
22. Славгородский С.А. – гражданин;
23. Баталова Т.С. – гражданка;
24. Швец И.В. – гражданин;
25. Уланова Р.Г. – председатель городского общества
26. Левчук Н.Г. – гражданин;
27. Костецкий В.С. – гражданин;

28. Бережнов В.А. –гражданин;
29. Бережнова В.И. –гражданка;
30. Брагар Л.Б. – гражданка;
31. Куницина Т.Н. –гражданин;
32. Куницин П.В. –гражданин;
33. Вайтуков Е.П. –гражданин;
34. Темненко Т.А. – гражданин;
35. Трифонов В.В. –гражданин;
36. Макарова Л.А. –гражданка;
37. Холод Е.Г. –гражданин;
38. Глушаева С.В. –гражданка;
39. Попов А.А. –гражданин;
40. Измайлов Р.И. –гражданин;
41. Баум М.А. –гражданин;
42. Чернобай О.В. – гражданка;
43. Берестова П.Ф –гражданин;
44. Яковлева С.А. –гражданка;
45. Кошелев С.А. –гражданин;
46. Игумнова С.В. –гражданка;
47. Мартыненко Д.В. –гражданин;
48. Щеглов Д.Н. –гражданин;
49. Булычов В.А. –гражданин;
50. Карелин С.П. –гражданин;
51. Айнулин В.М. –гражданин;
52. Чебыкин А.Ю. –гражданин;
53. Растегаев А.А. –гражданин;
54. Капаев С.С. –гражданин;
55. Капаева Е.Ю. – гражданка;
56. Шанауров В.В. –гражданин;
57. Кузьменко В.Т. –гражданин;
58. Макарова Н.Г. –гражданка;
59. Горбошоп А.В. –гражданин;
60. Добрынина М.В. –гражданка;
61. Сухоруков М.А. –гражданин;
62. Кошелева В.И. –гражданка;
63. Таразанова Т.В. –гражданка;
64. Окуловская А.Г. –гражданка;
65. Епанешникова И.А. –гражданка;
66. Володин М.Ф. –гражданин;
67. Унжаков В.И. –гражданин.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

О проекте 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».

А.А. Шатунов - Сегодня мы проводим публичные слушания на основании постановления Главы города от 17.04.2015 № 37 «О назначении публичных слушаний» по 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 буду проводить я - заместитель главы Администрации города, председатель комиссии по градостроительному зонированию - Шатунов Александр Александрович.

Протокол ведет секретарь комиссии по градостроительному зонированию - Гурьева Вера Викторовна.

Напоминаю регламент проведения публичных слушаний:

Уважаемые присутствующие, в процессе проведения публичных слушаний, желающие внести свои предложения и замечания относительно рассматриваемого проекта Правил землепользования и застройки излагаются кратко с четкой аргументацией своих высказываний и с представлением личности, для занесения в протокол публичных слушаний. Время на обсуждение каждого предложения и замечания не более 10 минут.

Всех выступающих прошу говорить только в микрофон, так как осуществляется аудиозапись публичных слушаний и ведется on-line трансляция в сети Internet.

Представлять проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута будут представители от 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» три специалиста:

1. Докладчик Щербаков Андрей Андреевич руководитель проектов ООО «ИТП ГРАД»;

2. Петрук Антон Владимирович - руководитель архитектурной группы департамента архитектуры и градостроительства ООО «ИТП ГРАД»;

3. Пилипенко Екатерина Павловна - начальник отдела нормативно-правового обеспечения градостроительных и земельно-имущественных отношений ООО «ИТП ГРАД».

ПРЕЗЕНТАЦИЯ ООО «ИТП ГРАД»

Докладчик:

Шербakov А.А. – Доброе утро, всем присутствующим. В рамках муниципального контракта мы подошли к очередному этапу – это Правила землепользования и застройки, сразу хочу сказать, что у нас есть техническая возможность сегодня оценить правила, не только в том формате, в котором я сейчас Вам его преподам, а также предметно можем рассмотреть карту градостроительного зонирования на предмет интересующих Вас территорий, поэтому можно послушать всех заинтересованных граждан. Что касается самого проекта, то я максимально кратко опишу сейчас новеллы, которые возникли по отношению к действующим Правилам землепользования и застройки, и наверно побольше времени оставлю пообщаться. В рамках действующего контракта мы выполняли такие работы как: генеральная подготовка внесений изменений в генеральный план муниципального образования городской округ город Сургут, разработанному в 2014 году и утвержденному Решением Думы города Сургута от 17 декабря 2014 № 635-ВДГ. Сегодня в активной стадии идет разработка проекта планировки улично-дорожной сети, прошли публичные слушания и надеюсь, что близимся к некому логическому завершению, то есть к утверждению данного проекта, ну и вот на сегодняшний день мы очень плотно работаем с Правилами землепользования и застройки. Основаниями для внесения изменений в Правила землепользования и застройки послужило, первое, несоответствие действующих Правил землепользования и застройки уже действующему генеральному плану. Было определено некоторое развитие города, которое сегодня в Правилах землепользования и застройки сегодняшнего дня не отражено. Дальше несколько ярких примеров приведу, следующее основание, это необходимость уточнения границ территориальных зон с учетом разработанного, пока еще не утвержденного, проекта планировки улично-дорожной сети города Сургута. Есть четкое понимание, где должны возникнуть территории общего пользования в составе действующих Правил землепользования, эти территории пока тоже не отражены, это надо устранить. Следующее не маловажное основание, это утверждение на федеральном уровне единого классификатора видов разрешенного использования земельных участков (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, вступил в силу 24.12.2014), более подробно остановлюсь позже. Четвёртое, это необходимость учета существующего использования земельного участка, то есть фактическое использование и действующие Правила не соответствуют этому фактическому использованию, как объекты капитального строительства, так и земельные участки, также покажу, будет наглядный пример, ну и пятое, это поступление предложений физических и юридических лиц в рамках нашей работы. Такие предложения поступали и будут поступать и сегодня, это касается каких-то частных интересов, которые должны быть рассмотрены и учтены или отклонены в составе данной работы. Что касается точечных примеров, вот эти пять оснований – это несоответствие действующих Правил землепользования тому генеральному плану, который решением Думы в декабре 2014 года был утвержден. Поселок Черный мыс, в данном случае, в генеральном плане определена зона многоэтажной жилой застройки и зона общественно делового назначения, и вот в левом квадрате Вы можете видеть

(показывает на карте) действующие Правила землепользования и застройки на данной территории, определена зона производственного назначения, что не соответствует сегодняшнему генеральному плану, и вот в проекте Правил землепользования правый квадрат (показывает на карте) приведенное градостроительное зонирование. Еще один пример несоответствия Правил землепользования генеральному плану, это поселок Юность. В генеральном плане зона многоэтажной жилой застройки, зона общественно делового назначения и зона малоэтажной жилой застройки, ну преобладает зона многоэтажной, если мы говорим с Вами про действующие Правила землепользования и застройки, это левый прямоугольник (показывает на карте), то там преобладает зона застройки малоэтажными жилыми домами, зона предприятий III-IV класса вредности, это тоже несоответствие, которое надо устранять и которые устранены в составе проекта. Еще один пример, предложенная территория в составе генерального плана под развитие, Западная часть за железной дорогой, целый планировочный район должен возникнуть с хорошей численностью населения, и в действующих Правилах землепользования понятно некоторое несоответствие, это зона градских лесов и справа Вы видите (показывает на карте) приведенный проект. Второе обоснование - это необходимость уточнения границ территориальных зон с учетом разработанного проекта планировки улично-дорожной сети города Сургута. В качестве примера проспект Пролетарский, проспект Комсомольский, здесь в действующих Правилах определены территории под развитие застройки жилой, и мы видим, что в составе проекта планировки улично-дорожной сети в границах этих территорий возникают земли общего пользования и абсолютно закономерно и логично. Проект, как я уже сказал, прошел публичные слушания, и такие вещи должны уже быть отражены в составе Правил землепользования и проекте Правил землепользования эти земли уже возникают как земли улично-дорожной сети, как территориальные зоны под улично-дорожную сеть. Третье существенное основание, которым мы руководствовались, одно из самых важных, это утверждение на федеральном уровне единого классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (вступил в силу 24.12.2014). Данный классификатор он справедлив на территории всех муниципальных образований, то есть все муниципальные образования при установлении новых видов разрешенного использования должны руководствоваться после вступления в силу этого классификатора именно им. Ну собственно говоря, там дан широкий набор видов, если надо будет поговорить по каждому, мы в состоянии это сделать, в качестве примера, слева Вы видите (показывает на карте) действующие Правила землепользования и застройки, так как таковых видов их не существовало, чистое не соответствие тем Федеральным требованиям, которые были утверждены в сентябре и вступили в силу в декабре 2014 года, здесь просто набор объектов, справа Вы видите объект (показывает на карте), в соответствии с классификатором Минэкономразвития, где дано наименование вида и его широкое описание, описание вида в данном приказе дано достаточно четко, он расписан. В качестве примера, сравнение двух зон, одна из зон действующих Правил, и одна из проекта новых Правил. Зона многоэтажной жилой застройки Ж.3, основной вид разрешенного использования (слева)

многоквартирные жилые дома и огромный спектр вспомогательных видов разрешенного строительства, сейчас же это (справа) основной вид – многоэтажная застройка и описание данного вида дано уже в самом классификаторе Минэкономразвития - это те же самые жилые дома, благоустройство, и озеленение, спорт площадки и хоз. площадки и так далее. Четвертое основание - это необходимость учета использования земельных участков, я о нем упоминал выше, теперь наглядный пример. Мы видим здесь объекты спорта, по факту существующие, это современное использование территории, то есть объекты там существуют, отведены земельные участки с конкретным целевым назначением, вот они кругами обведены (показывает на карте), это два объекта спорта и объект культурно-досугового назначения. В действующих Правилах землепользования Вы видите несоответствие фактическому использованию, определена зона городских лесов, многоэтажной жилой застройки, в составе проекта мы эти вещи устраним, и пример поступивший от заявителя - это Этнопарк, генеральный план был утвержден и красным пунктиром обведена территория под развитие этого объекта, и в составе действующих Правил землепользования, понятно, что эти вещи не отражены, а в проекте Правил землепользования мы определяем здесь зону отдыха и туризма. Далее я бы хотел рассказать о некоторых новеллах в отношении тех зон, которые мы сегодня предлагаем в составе нового проекта, они действительно во многом новые для города, я не буду описывать все зоны их больше 50-ти, а по ключевым обязательно расскажу. Зона малоэтажной жилой застройки - эта зона для формирования территории предназначенная, в соответствии с генеральным планом, для размещения среднеэтажной застройки 4-8 этажей. Включение данной зоны обусловлено не только решениями генерального плана, разработчиками которого мы тоже являлись, так же обусловлено и нормативами градостроительного проектирования ХМАО-Югры, и в том же упомянутом классификаторе видов разрешенного использования именно с таким же этажным разбегом. Далее подзоны сложившейся застройки возникают - это тоже совершенно новая зона для города. Примеры такой зоны есть в стране, они очень хорошо себя зарекомендовали. Что это за зона: Существуют кварталы высокой плотности застройки, где фактически какое-то строительство осуществить можно, будем называть его точечным строительством, а ограничить это строительство, прежде всего у власти возможности никакой нет. Такие вещи должны быть внедрены, прежде всего в градостроительную документацию и на уровне Правил землепользования и застройки мы пытаемся это урегулировать. Мы вводим новую подзону сложившейся застройки, она справедлива по отношению к среднеэтажным жилым домам и многоэтажным жилым домам, то есть она по объектам которые могут в этой зоне находиться точно такая же, как и основной вид, единственное ограничение - это новое жилищное строительство, процент нового строительства равен нулю, то есть новая застройка в границах кварталов под такую зону она возникать не может, новая застройка жилая, это некоторый ограничитель. Я говорил о том, что, действительно такие практики есть, они применяются, не буду называть населенные пункты, даже в моем опыте такое встречалось. Мы работаем уже два года на территории, мы достаточно четко понимаем какая застройка, мы могли здраво оценить плотность в границах конкретных микрорайонов, понять, где

строительство не должно возникать. Исходя из этих данных, исходя из этого анализа, мнение компетентных людей проживающих в этом городе, сложилось конкретное понимание, где такие ограничения должны возникнуть. В качестве примера проспект Ленина и улица Магистральная, вот здесь вот ограничиваем точечное строительство, но это не говорит о том, что существующие объекты перестают существовать, конечно, они продолжают там жить и могут реконструироваться. Еще одна новелла, это вот подзона застройки жилыми домами повышенной комфортности они транслируются с уже действующими нормативами градостроительного проектирования и местных и на Федеральном плане, в той или иной степени вопрос затрагивался. Речь идет о том, что в городе, который так динамично развивается и имеет хороший потенциал, планируем дальнейшее существенное развитие, должны уже возникать территории с требованием к застройке выше, чем эконом, потому что мы все знаем, что застройщику выгодно строить эконом-класс, как его обязать сделать более качественное жилье, на сегодняшний день никто не решил. В составе проекта мы предлагаем введение нескольких зон, которые по своей сути остаются теми же индивидуальными жилыми домами и индивидуальными жилыми зонами, малоэтажными, и многоэтажными и средними, но требования к плотности застройки оно меняется, то есть один из параметров мы пытаемся здесь урегулировать по отношению к застройке. В качестве примера, еще один квартал малоэтажной застройки повышенной комфортности – еще одна зона, тоже новая, мы ее много обсуждали на уровне генерального плана, доказывая на сколько она жизненно необходима и она просто не может не возникнуть в составе Правил – зона коммерческо-делового, общественного назначения ОД.10. Зона выделена для постепенного преобразования существующих промышленных территорий. Без такой зоны промышленные территории невозможно преобразовать, потому что на данных территориях есть свои собственники со своими интересами, деньгами и дальнейшими планами. Как остановить дальнейшее развитие территорий, возможно посредством применения такой зоны, где фактически могут сохраняться производства, не нарушая прав собственников, без глобального развития, то есть увеличением санитарных норм и негативного воздействия на жилую застройку. Ну и данная территория может быть в какой-то степени уже преобразована под широкий спектр различных объектов, которые попадают в данную зону. Яркий пример – гаражи, которые на сегодняшний день, с правовой точки зрения, не реально исключить из центра города, и данная зона уже какие-то вещи позволяет применить по отношению к этим объектам. Здесь могут возникнуть коммерческие объекты, общественно-делового назначения и иного. Еще одни из предложенных новых зон – зона объектов торгового назначения, объектов социального обслуживания и зона размещения объектов научно-исследовательского назначения. В качестве примера – улица Энтузиастов, проспект Набережный. Здесь несколько таких зон возникло - зона размещения культурных объектов, зона размещения образования и просвещения, зона общественно-делового назначения и высшего профессионального образования. Хотел бы подытожить, в целом это все, но хотел бы сказать еще, что карта градостроительного зонирования разработана применительно к территории всего городского округа, в совокупности получилось более 50 территориальных зон,

которые включают в себя более 50 видов разрешенного использования, определенных нам на федеральном уровне Классификатором. Спасибо большое, у меня все.

Игатунов А.А. –Спасибо. В процессе опубликования рассматриваемого проекта Правил землепользования и застройки на главной странице официального интернет-сайта Администрации города и его размещения в газете «Сургутская трибуна», в комиссию по градостроительному зонированию поступил ряд предложений и замечаний от юридических и физических лиц, которые были переданы в ООО «ИТП ГРАД» для рассмотрения возможности внесения таких изменений в проект Правил землепользования и застройки и представления их на публичных слушаниях:

1) Предложения ОАО «Сургутнефтегаз»:

- 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 Кукуевицкого, д.16, 16/1, 86:10:0101032:81, общей площадью 1958 кв. метров, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Григория Кукуевицкого, д. 18, являющихся собственностью ОАО «Сургутнефтегаз», и в соответствии с видом их разрешенного использования;

- 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.

2) Письмо ДНП "КЕДР-1": ознакомление с проектом изменений в Правила землепользования и застройки, разработанным ООО «ИТП ГРАД», выясняет его полное несоответствие нормативно-правовой базе РФ в данной сфере. Нет увязки с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, разработанных 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) Предложение ООО "Ресторанс Групп": о приведении карты 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 № 86310000-87 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 городского округа города Сургута».

4) Предложение ОАО "Аэропорт Сургут" и депутата Думы города Сургута Дьячкова Евгения Вячеславовича: 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 Сургута, 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.

5) Предложение ООО "ТрансКом": о возможности 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.

6) Предложение ООО "СеверСтрой": рассмотрев 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

ка наша организация имеет намерение выступить застройщиком и возвести на данной территории среднеэтажные жилые дома повышенной комфортности высотой не более 8 этажей.

7) Предложение ООО "Сибпромстрой": 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 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) Предложение Департамента строительства ХМАО-Югры: считаем необходимым, в целях обеспечения качества вводимого в эксплуатацию малозэтажного жилья, индивидуального жилищного строительства, не подлежащего строительному надзору, предусмотреть внесение необходимых норм и 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.

9) Предложение гражданина Кязимова Орудж Фарзуллаоглы: о внесении изменений 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) Предложение ООО «Полакс»: 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 территориальной зоне ОД.2. Согласно представленному проекту, зона ОД.2 не может быть использована под размещение или строительство Торгово-офисных

центр». Учитывая вышеизложенное, при проведении публичных слушаний, просим рассмотреть вопрос о внесении изменений в Проект, в части земельного участка, принадлежащего ООО «Полакс», 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.

Также при подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории города Сургута в комиссию по градостроительному зонированию поступал ряд предложений, которые были переданы в ООО «ИТП ГРАД» и учтены при разработке проекта Правил:

- изменить границы территориальных зон Ж.3-Х.3 (под многоквартирным домом № 16 по улице Маяковского) в результате уменьшения, ОД.2.-12 в результате увеличения (под нежилым зданием по ул. Маяковского, 16/1), учитывая предложение ОАО "Дорожно-строительная компания "Автобан";

- изменить границы территориальных зон ПД.2, ИТ.2 в результате уменьшения, Ж.3. в результате увеличения, в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 86:10:0101000:318, общей площадью 67615 кв. метров, 86:10:0101103:159, общей площадью 160347 кв. метров, в соответствии с генеральным планом города Сургута, утвержденным решением исполнительного комитета Тюменского областного совета народных депутатов от 06.05.1991 № 153 «Об утверждении проектно - планировочной документации» (с изменениями от 22.12.2014 № 635-V ДГ), учитывая предложение ООО «Сибпромстрой-Югория»;

- земельный участок под жилым домом, расположенным по адресу: город Сургут, посёлок Юность, улица Юбилейная, дом 7Д, привести к одной (единой) территориальной зоне, в соответствии с п.2 ст.85 Земельного кодекса РФ, для последующего оформления прав на данный земельный участок под жилым домом, находящемся в собственности у заявителя, на основании свидетельства о государственной регистрации прав от 17.03.2015 № 86-АВ 028032, учитывая предложение гражданина Дмитрука Михаила Антоновича;

- земельный участок, расположенный рядом с МКД Лермонтова 1/1, перевести в соответствующую зону для организации сквера, учитывая предложение депутата Думы города Сургута Булих Алексея Ивановича;

- проработать вопрос о возможности внесения изменений и закреплении запрета размещения пивных баров в многоквартирных жилых домах, учитывая предложение ТСЖ «Наш дом»;

- внести сведения о границах объектов культурного наследия, учитывая предложение Службы государственной охраны объектов культурного наследия ХМАО-Югры.

На участие в публичных слушаниях записались следующие граждане:

1. Председатель правления Союза архитекторов Югры Чуракаев Мансур Анасович;
2. Член правления Союза архитекторов Югры Славгородский Сергей Александрович;
3. Председатель ТСЖ «Мостовик» Чебыкин Александр Юрьевич;

4. Сенькин Кирилл Валентинович;
5. Шанаурова Галина Васильевна;
6. Макарова Любовь Анатольевна;
7. Глушаева Светлана Владимировна;
8. Брагар Дмитрий Сергеевич;
9. Уланова Раиса Григорьевна.
- 10.

Шанаурова Г.В. –Шанаурова Галина Васильевна. Я хочу сказать относительно перевода из зоны Ж.З.в зону Ж.4. в квартале номер 7 под домами номер 26, 26/1 и 10 по улице Энергетиков. Зона Ж.4. не обозначающая никакую подзону позволяет ее перевести в другую зону под любым видом, во-вторых в этом квартале нарушены права землепользователей ПГК№58"Мостовик" ныне товарищества собственников недвижимости «Мостовик» и нужно эту зону перевести в зону ИТ.1, потому что земля находится в собственности, гаражные боксы находятся в собственности, но они никак не отражены, хотя в соседнем квартале такая зона выделена. Далее рекреационная зона вокруг Саймы, вдоль реки Саймы, вообще нигде не обозначена, это значит, что для жителей эта зона будет потеряна, она потеряна между мостом около «Гелеум» до этнографической зоны, где «Газпром» засыпала часть Саймы и поставила автостоянку, и «Винотека» варварски загородила на 6 метров шпунтовой стенкой Сайму, которая сейчас плавает, там эти зоны уже потеряны. Также зоны потеряны, где автосалон, на перекрестке улицы Гагарина и Энергетиков. Относительно квартала номер 7 - 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. Далее, если судить какой земельный участок должен быть под домами Энергетиков 26, 26/1, учитывая региональные нормы 0,76 кв. метров земельного участка на квадратный метр жилой застройки, то и там обеспеченность составляет от 70 до 80%. Далее хочется сказать следующее, единая прогулочная сеть в городе отсутствует, и материалы, которые представлены для всенародного обсуждения в интернете, ознакомившись с ними можно сказать, что проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки, сам текст, практически полностью повторяет текст Градостроительного кодекса Российской Федерации, что для этого необходимо было нанимать специализированную организацию и затрачивать деньги и заключать с ними договор? Я думаю, это мог сделать любой работник архитектуры. Почему я это говорю, потому что в этих Правилах нет ни одного слова на ссылку того, что эти Правила работают совместно не только с градостроительным регламентом, и с зоной зонирования, но еще и с генеральным планом. Слово генеральный план в этих Правилах вообще не упоминается, все ссылается на региональные нормы, нет нигде о минимальных и максимальных размерах земельных участков, не уточнены естественные границы зон природных объектов, например, речка Сайма, у нее красная линия проходит или по дну Саймы или по определенному

уровню, который должен, особенно сегодня, посмотрите какой уровень воды в реке Сайма. Дальше значит, отсутствие норм по выделению земельных участков под строительство, особенно под сносимыми домами, без норм, которые не разработаны и не представлены в этом документе, это доказывает на то, что город не прореагировал на акт прокурорского реагирования в этой части, когда им даны были замечания. Данная ситуация и вообще данные Правила, дают широкую почву для коррупции разного вида, и прочитав все эти документы получается, что кто имеет земельный участок, тот и правит бал в городе. Вот сейчас у нас вырубаются полностью десятилетние насаждения, это в микрорайоне Строителей наблюдается, а сейчас начали застраивать микрорайон Нефтяников. Это же ужас, город остается с транспортной сетью той давности, когда он был еще 2-х-5-ти этажным, сейчас, когда этажи походят до 30-ти этажей и остаются те же самые улицы. Кварталы просто давят, особенно улица Мелик-Карамова в районе Храма, который потерялся на фоне огромного комплекса «Возрождение», а на остановке магазина «Все для дома» стоять просто невозможно, потому, что такое чувство, что тебя задавит эта «машина», и вообще, город развивается как-то хаотично без какой-то архитектурной мысли, кто во что горазд, правит бал бизнес и хозяева земельных участков, потому, что они могут на этих земельных участках, согласно этих документов сделать все что угодно, потом получается, что мы не можем, как говорит Администрация, не снести готовое строение, ни ликвидировать, ничего дальше. Относительно предложений:

1) Поменять зону в квартале номер 7 из зоны Ж.4. на зону Ж.4.1. уже сложившейся застройки, ввести зону под гаражами ИТ.1, а 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 и 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, 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.

2) 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.

3) 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.

4) Прекратить практику уплотнительной застройки микрорайонов сложившейся застройкой в угоду бизнесу.

5) Больше привлекать общественность к обсуждению планировок коллективных мест отдыха и центральных микрорайонов.

Спасибо, благодарю за внимание.

Шатунов А.А. –С большинством Ваших доводов я согласен, это будет рассмотрено на комиссии. Единственный вопрос – Вам нравится, относительно любви к городу, на реке Бардыковка строительство гаражей?

Шанаурова Г.В. - На реке Бардыковка строительство гаражей, в том варианте, в котором оно сейчас производится, это упущение, я считаю, города, потому что каким-то образом этот район был пущен на самотек.

Шатунов А.А. - Он исторически сложился, как и все другие гаражи.

Шанаурова Г.В. - Но он продолжает увеличиваться, расширяется. Если бы он остался в том объеме в котором он был, тогда было бы проще, а за последние 10-15 лет он разросся раза в три или в четыре и при чем там уже от одного до трех этажей застраивают.

Шатунов А.А. – Права собственности, как и Ваши гаражи, возникли в 90-х годах.

Шанаурова Г.В. - Не может быть, то, что достраивается, я не уверена.

Шатунов А.А. – Мы уверенно Вам говорим, что в 90-х годах, и поэтому, как Вы считаете – гаражи портят наш город?

Шанаурова Г.В. – Гаражи бывают разные.

Шатунов А.А. – То есть у Вас такой подход –Наша собственность это хорошо, а чужое это портит город?

Шанаурова Г.В. – Нет. Та часть, на которой уже сделана автостоянка, вдоль улицы Гагарина, там же есть гаражи цивилизованные, они 2-х этажные, сверху еще стоянки, это нормально, а вот то, что дальше...

Шатунов А.А. – А как в Правилах землепользования мы можем определить нормальные гаражи или не нормальные?

Шанаурова Г.В. –Александр Александрович, Вы хотите сказать, что наши гаражи точно так же попадают под жилую застройку, так Вы сделайте правильную эту самую зону, почему Вы ее делаете, это самое, Ж.4.? Сделайте зону Ж.4.2. чтоб ясно

было, что эти гаражи подлежат сносу и отдать их под расширение, это как его, «Нордсервис», чтоб он там построил «элитный» дом.

Шатунов А.А. – Я ничего не хочу сказать, я хочу сказать, что подход должен быть для всех одинаковый, в соответствии с теми градостроительными нормами, которые есть.

Шанаурова Г.В. – В данном случае, по нашей зоне поставили зону Ж.4., а не определили зону Ж.4.2.

Шатунов А.А. – Комиссия проработает и учтет Ваше мнение.

Шанаурова Г.В. – Спасибо, но самое интересное, что нам до сих пор по этому вопросу нет никаких извещений, ничего, что делается в этом районе.

Шатунов А.А. – Прокуратура отработала все вопросы и замечания, что Вы писали.

Шанаурова Г.В. – Прокуратура отработала, но пришлось эти ответы добывать, а добровольно никто нам этот ответ не дал.

Шатунов А.А. – Прокуратура отрицательный ответ дала.

Шанаурова Г.В. – Прокуратура ответила отрицательно, но Попов пообещал, что вот эти публичные слушания решат вопрос, только вот в чью пользу, получается на сегодняшний день в пользу «Нордсервис».

Шатунов А.А. – То есть Вы говорите о том, что Ваш титул собственности не изменен на гаражи, а титул собственности других собственников можно поменять?

Шанаурова Г.В. – А чем наш титул сейчас мешает? Элитному дому?

Шатунов А.А. – Нет. Я говорю о том, что ко всем должен быть подход одинаковый, в рамках закона.

Шанаурова Г.В. – А куда Вы машины будете ставить Господа милые?

Шатунов А.А. – Это определяется публичными слушаниями, проект планировки территории.

Шанаурова Г.В. – А Вы знаете, что сейчас посетители больницы все ставят в нашем дворе, и больных ведут и несут в больницу? Вот эта хаотичная и безграмотная, безграмотный с точки зрения архитектуры подход к планированию нашего города доведет город до коллапса. Никто же ведь не проехал и не посмотрел, как это делается.

Шатунов А.А. – Я вместе с Вами проезжал и смотрел, и поэтому сейчас рассматривается проект строительства многоэтажной парковки.

Фокеев А.А. – Небольшой комментарий. Вы абсолютно правы, что должна быть связка генерального плана и Правил землепользования и застройки, но в Правилах не обязательно напрямую указывать, что это основание. Сама технология градостроительного проектирования говорит о том, что градостроительный регламент и территориальные зоны вытекают из функциональных зон предусмотренных генеральным планом. Что касается пешеходно-тропиночной сети – в материалах по обоснованию генерального плана есть схема общественных пространств, пешеходных связей между ними, в некоторых случаях даже выделяем за счет проекта планировки улично-дорожной сети, красные линии выделяем в отдельный статус этих пешеходных маршрутов, для того чтобы они были такими какими предусмотрены в генеральном плане. Что касается общественного обсуждения, все градостроительные документы и все решения, они принимаются,

как правило, в соответствии с Градостроительным кодексом через публичные слушания. Публичные слушания объявляются заблаговременно в средствах массовой информации и мало того, по некоторым вопросам, мы даже жителей микрорайона оповещаем в управляющие компании и так далее, о том, что планируется такое обсуждение, поэтому все достаточно открыто и сегодняшнее мероприятие не столько для того, чтоб мы поспорили, а те проблемы о которых Вы говорите мы знаем и совместно пытаемся найти решение на счет принятия соответствующих документов. По поводу перевода жилых зон в зону Ж.4. Зону сложившейся жилой застройки, нужно наверно большую часть города перевести, чтобы ограничить какое-то воздействие на уже сложившиеся микрорайоны. Плюс у нас сохранится в Правилах землепользования эта норма, которая фиксирует параметры разрешенного строительства сложившейся на сегодняшний момент. Все параметры зданий, которые есть в микрорайоне, мы фиксируем, и все что касается параметров изменения этих зданий должно идти через процедуру получения разрешения на отклонение от предельных параметров, через публичные слушания с привлечением жителей этого микрорайона. То есть в случае если кто-то магазин или какое-то общественное здание захочет изменить параметры (надстроить этаж, расшириться) в любом случае это пойдет через процедуру общественного обсуждения, эту норму в Правилах мы сознательно сохраняем. Спасибо.

Шанаурова Г.В. – А почему статья 8 в Правилах абсолютно без единой цифры и переписана один в один с Градостроительного кодекса РФ?

Щербаков А.А. –Позвольте я прокомментирую. Многие параметры установлены вышестоящими документами, региональными нормативами градостроительного проектирования, различными федеральными нормативами, нормативно-правовыми актами. Мы для себя решили, что не будем заниматься дублированием, потому что внесение изменений в какой-то вышестоящий нормативно-правовой акт несет последствия, то есть Правила землепользования надо будет в этом случае тоже менять. И раз уж нормы установлены на региональном уровне, принято решение эту норму не дублировать в составе самих Правил.

Шанаурова Г.В. –И значит «наплевать» на акт прокурорского реагирования в котором это было указано как нарушение. (

Пилипенко Е.П. -Представитель ООО «ИТП «ГРАД» Пилипенко Екатерина. По поводу статьи 8 хотела бы прокомментировать. Вы смотрите содержание порядка применения Правил, статья 8 находится там. Статья 8 в общих положениях, которая регламентирует подходы, говорит о том какие параметры встречаются в градостроительном регламенте. Правила землепользования и застройки состоят из трех частей – это текстовая часть, градостроительные регламенты и карта градостроительного зонирования. Конкретные параметры можно посмотреть в части «Градостроительные регламенты». Те виды, которые перечислены в статье 8, они потом приводятся в градостроительных регламентах и там уже можно увидеть цифры, либо отсылки к конкретным документам где эти параметры имеют цифровые значения.

Шанаурова Г.В. –(Проект Правил передан для ознакомления). Понятно, мы уже за полгода изучили, что городская Администрация очень хорошо цитирует

законодательные акты в письмах без учета каких-то определенных условий самого города и конкретного каждого объекта. Спасибо.

Чуракаев М.А. – Добрый день, Чуракаев Мансур Анасович, председатель правления Союза архитекторов Югры. Хотел бы сделать свое выступление на основе решения собраний Союза архитекторов Югры, которое проводилось вчера, но и до этого мы также обсуждали эту тему, и лично сам бы сейчас хотел рассказать только об одной части работы – это соответствие графических моментов, графических материалов, разработанного и утвержденного генерального плана, и графических материалов Правил землепользования и застройки, то есть карте градостроительного зонирования. Первое, что хочу сказать, работа конечно продела большая, то, что требуется разработать новые Правила землепользования и застройки не вызывает никакого сомнения, но все-таки у нас сложилось, и у меня лично, такое мнение, что работа в определенной степени выполнена не до конца, то есть моменты, которые говорят о том, что часть параметров, зафиксированная в генеральном плане или не отражена правильно или искажена, или просто изменена на стадии Правил землепользования и застройки, в карте градостроительного зонирования. Есть у меня определенные примеры, их достаточно много, но хотел бы остановиться на наиболее важных, которые совершенно четко бросаются в глаза. Допустим, если мы возьмем генеральный план в части северо-западной части города Сургута, в районе поселка Таежный, и просто начнем листать страницу генерального плана и в том же масштабе страницу проекта карты градостроительного зонирования, то увидим определенные «перескоки»:

- зона малоэтажной застройки Ж.2. меняется на Ж.1.

- вместо зоны малоэтажной застройки Ж.2. на этом же участке появляется зона ОД.9, хотя в принципе такого резкого перехода быть не должно, потому что ОД.9 даже не входит в число условно разрешенных видов использования для зоны Ж.2.

Появляются моменты, когда мы видим, что при разработке генерального плана не правильно была учтена существующая ситуация и на проекте Правил землепользования и застройки появляются жилые дома, которые существуют уже лет 30, наверное, а на генеральном плане их нет. То есть надо как-то приводить в определенное соответствие и может быть придется корректировать уже задним ходом обратно генеральный план. Тоже самое касается и если говорить об окраинах Сургута, такая очень больная тема, которая, по-моему, до сих пор осталась не завершенной, это тема поселка Лунный: поселок Лунный, который обсуждался на стадии генерального плана, вначале представлял из себя территорию многоэтажной и среднеэтажной застройки, потом на основании обсуждения было принято решение, что должна быть только среднеэтажная застройка, это было обозначено в генеральном плане, это мы видим сейчас на утвержденном генеральном плане, но в Правилах землепользования и застройки некий квартал там посередине градостроительного образования вдруг переходит на зону Ж.4. Зону многоэтажной жилой застройки, ну наверно это неправильно, когда генеральный план не соответствует Правилам землепользования и застройки, как-то они должны находиться в соответствии друг с другом. Кроме того, в том же поселке Лунном на стадии генеральный план показана зона Р.2. допустим в районе озера, а на стадии Правил землепользования и застройки в этом месте появляется индивидуальная

жилая застройка. На стадии генеральный план - блокированная застройка, на стадии Правил землепользования и застройки превращается в среднеэтажную жилую застройку, существующую причем. Еще есть такой момент, представим себе, что жизнь убеждает нас в том, что нужно в поселке Лунный сделать все-таки многоэтажную застройку и при этом зная, что на территории поселка Лунный, ну мы конкретно знаем, думаю и исполнители генерального плана знают, что существует школа № 22, то она тоже должна была быть показана. Еще как бы дополнительный момент, что появление зоны Ж.4. превращает эту школу в территорию, которая не обеспечивает жителей при появлении там многоэтажных домов зоны Ж.4, эта школа становится совершенно микроскопической для этого количества жителей. Вот эта тема, она находится не в соответствии (генеральный план, ПЗиЗ) и вообще существующие ситуации, мне кажется, я даже в этом уверен, они требуют доработки. Надо, наверное, будет еще вернуться к этому и Правила землепользования и застройки в таком виде не считать окончательно выполненными. Еще один момент – вот у нас есть зона ОД.11, это существующая на стадии генерального плана зона общественно-деловая, функциональная зона, в дальнейшем она делится на территориальные зоны, в том числе превращается в зону ОД.11. Интересный момент, вдруг в зоне ОД.11 появляется условно разрешенный вид использования - блокированная застройка, я думаю это ошибка, когда в ядре центра, в зоне ОД.11, хотите вокруг университета построить блокированные дома или что это такое? Таких вещей не должно быть и в Правилах землепользования и застройки закреплять нельзя однозначно. Я думаю, что зона ОД.11, которая у Вас в работе ИТП «Град» находится, в пойме реки Обь, раньше была Зона университетского городка, там теоретически, хотя я категорически против этого, может появиться блокированная застройка, это будет дорого, но в виде исключения для выдающихся деятелей науки (профессоров и так далее). Но в зоне ОД.11 в Ядре центра, никакого условно разрешенного вида строительства в виде блокированных домов быть не должно, это мое категорическое мнение, не только мое, но и архитекторов Союза архитекторов Югры, которые принимали участие в обсуждении генерального плана и Правил землепользования и застройки. Еще такой момент – в начале выступления была показана территория в юго-восточной части города Сургута, где въезд в город, промышленная территория, но потом там появляется новый район Ж.4, и Вы говорите, что привели в соответствие с генеральным планом, это не совсем так, потому что в генеральном плане есть некий кусок общественной застройки ОД, которая обрамляет въезд в город, совершенно нормальное решение, которое было в генеральном плане. В Правилах землепользования и застройки оно вдруг пропало, или вернуть или убрать из генерального плана, это ведь новая территория, а не существующие участки. В данном случае генеральный план и Правила землепользования и застройки должны точно соответствовать друг другу. Еще есть ряд моментов, которые касаются отдельных кусков территорий мелких, в принципе их достаточно много, наверно надо будет еще раз пройти по всем чертежам. Я говорю сейчас только о чертежах, не о тех моментах, которые касаются назначения территорий, там тоже есть определенные проблемы я думаю, и точно знаю, в частности, комфортного блокированного жилья, что комфортное блокированное жилье по качеству хуже

в Вашей зоне, потому что допустим на участке в 500 метров можно построить дом 10*10 метров, но такой дом особо комфортным назвать нельзя. Еще раз повторюсь, я считаю, работу нужно еще раз просмотреть и доделать на несоответствие графических материалов генерального плана и Правил землепользования и застройки и также вернуться к тому, чтобы на наших территориях не было расхождений с теми участками, которые уже существуют, функционируют и принадлежат, я эту тему уже не стал поднимать, там тоже есть много противоречий. Вопрос текстовой части, это отдельная тема.

Фокеев А.А. –Мансур Анасович, Вы абсолютно правы, это не окончательный документ, это более-менее собранный предварительно обсужденный в департаменте архитектуры документ. Никто не спорит, что в нем не содержится каких-то ошибок и так далее. Мы сознательно организовали и по закону так положено, плюс сегодня нам важно услышать от Вас максимум мнений. Те моменты про которые Вы говорите, мы отдельно будем отрабатывать. У меня предложение: пока компания «Град» здесь, может быть Вы поучаствуете, поскольку там есть вопрос градостроительной техники, в обсуждении результатов публичных слушаний?

Чуракаев М.А. –Возможно, почему нет.

Шатунов А.А. –Спасибо большое, еще выступающие.

Славгородский С.А. –Славгородский Сергей Александрович, член правления Союза архитекторов Югры. Я коснусь немножко другой части, не той, которой сказал Мансур Анасович, он больше касался графики. Что в этих Правилах в общем то нового: они поделены на три части, об этом сказали разработчики и это удобно и понятно всем. Я не касался графики, соответствия генеральному плану, об этом люди много что сказали, и каждый собственник кто успел тот посмотрел несоответствие, кто мог, тот нашел. Я коснулся только лишь вопроса основной части «Порядка применения Правил» и «Градостроительных регламентов». В качестве новеллы, как нам сказали разработчики, Приказ Минэкономразвития России № 540, с моей точки зрения вещь весьма спорная, и срок его применения обозначен 2020 годом, я думаю, что этот Приказ не доживет до этого года, потому что он написан мягко говоря не русским языком, это мягко сказано, поэтому я не стал бы так торопиться привести Правила землепользования и застройки к этому Приказу. Основное, то, что я не заметил в этих Правилах: Правила землепользования и застройки, как Вы понимаете, состоят из двух частей – это Правила землепользования и Правила застройки. В этом разработанном документе, я не увидел этого четкого разграничения, все как-то свалено в одну «кашу», какую - то «кучу», где застройка, где землепользование разобраться не возможно. Далее касательно статьи 8, которую не раз упоминали, она переписана с Градостроительного кодекса, это факт. В пункте 3 статьи 8 написано про предельную этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений, я хочу напомнить всем присутствующим, прежде всего депутатскому корпусу, о том, что установление предельных параметров - это не просто прерогатива, это обязанность органов местного самоуправления установить предельную этажность. Для сравнения могу сказать, что Правила землепользования и застройки пришли в Россию из-за рубежа, понятно писались они с немецких норм, но аналогичные нормативы существуют практически во всех странах. В частности, в том

же Нью-Йорка, это более 4000 страниц одного текста, абсолютно жестко упомянуто, с точностью до одного фунта высота здания каждого небоскреба. Мы у себя вешаем всякие плакатики с видами того же Нью-Йорка, Гонконга и всяких хороших города, которые имеют небоскребы, но их можно повешать на стенку, можно приехать полюбоваться. С нашими Правилами объемом в сто страниц этого не произойдет. То же самое касается пункта 5 статьи 8 - минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и общеобразовательных организаций, который в принципе в градостроительных регламентах отсутствует, также, как и предельная высота. Что касается самих зон, какие здесь на мой взгляд серьезные нарушения:

1) имеется 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 подзонирования, это нечто новое веяние ИТП «Град» продвигает и не понятно для чего они сделаны, потому что они лишают возможности смены вида разрешенного использования земельного участка;

2) тоже самое касается производственных зон, они привязаны опять к 540 Приказу Минэкономразвития, который по сути к нашему городу и вообще к Правилам имеет весьма посредственное отношение. В Сургуте появились объекты тяжелой промышленности, я, например, таковых не знаю;

3) хочется коснуться статьи 21 настоящих Правил во времени - 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 дальше 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. Если четко прочитать статью 21, то Господа предприниматели стройте по куда вам разрешение есть, но после того как вы постройте, то всё у вас будет не законно, такое вот противоречие имеется;

4) далее градостроительные регламенты, которые у меня вызвали очень большие сомнения: Зона Ж.4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами, этажность от 9-ти этажей, это опять к тому, что высота должна быть ограничена, причем, чтоб формировать нормальную застройку, которую мы хотели бы видеть. Застройку вправе ограничивать от 50 до 60 метров и так далее, или от 3-х до 4-х этажей, любую можно установить в качестве подзоны. Можно сделать прекрасное градостроительное решение и застолбить в этих Правилах, закон сделать это позволяет. Я не знаю почему этого не делают проектировщики, трудно сказать;

5) появилась такая Зона застройки домами смешанной этажности, так называемая сложившаяся застройка, не знаю почему выделили в сложившуюся застройку, на основании чего, хотя законодательством такое не предусмотрено. Существует Зона сложившейся застройки от 9 этажей

и до бесконечности и подзона от 4 до 8 этажей, я живу в Центральном микрорайоне и здания от 5 до 17 этажей стоят, это уже не соответствует Правилам. Все статьи которые дальше идут, кроме самого жилья, показатели процентов застройки какие-то абстрактные, как они получились мне как специалисту вообще не понятно. Можно и дальше касаться этих зон и рассматривать Зоны повышенной комфортности жилых домов, как сказал Мансур Анасович.

6) Зона ОД., хотели как лучше, а получилось как всегда, разделив ее на подзоны. Например: зона ОД.9. «Зона размещения культовых объектов», заметьте вспомогательных зданий нет, то есть получается одна церковь основной вид использования, ТП не поставить получается и так далее. ОД.10 «Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения», парадокс, в условно разрешенных видах находятся склады и объекты тяжелой промышленности, каким образом это получилось, я не знаю, не внимательность, наверное, разработчиков. ОД.11 «Зона размещения объектов высшего профессионального образования», в основных видах находятся развлечения, друзья мои, развлечения, а в условно разрешенных блокированная жилая застройка.

7) П.1. «Зона размещения складских объектов», основной вид использования склады, а вспомогательный – это для автобизнеса, то есть мы должны обязательно сделать какой-то склад, обязательно человек должен его иметь и тогда только он может сделать мастерскую. Такие вещи абсолютно не проработаны.

8) Коснемся производственных объектов: здесь врятли кто-то дойдет до них, только «Сургутнефтегаз» это касается. Склады, магазины полностью отнесены к условно разрешенным видам использования земельных участков. То есть владелец магазина, бизнесмен, я не являюсь бизнесменом, в принципе лишен возможности той, 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.

Шатунов А.А. – Я напоминаю, что регламент выступления 10 минут. У меня пару вопросов к Вам есть – Очень много негодования происходит из-за перевода аптеки в ресторан, Вы считаете, что мы должны разрешить это сделать?

Славгородский С.А. – Я не знаю, как можно аптеку в ресторан перевести.

Шатунов А.А. – А мы Вам это запросто покажем.

Славгородский С.А. – Ну можно рассмотреть отдельно.

Шатунов А.А. – И еще у меня другой вопрос – Вы говорили про зону ОД, и привели пример, предположим, церковь. Вы считаете, что объекты инфраструктуры мы должны тоже выделять в отдельную зону?

Славгородский С.А. – Нет.

Шатунов А.А. – А почему Вы тогда говорили, что не проработаны вопросы?

Славгородский С.А. – Потому что вообще нет параметров разрешенного использования объектов капитального строительства, существуют только земельные участки.

Шатунов А.А. – Вы сказали, что в зоне ОД «Зона размещения культовых объектов», основной вид религиозное использование и ТП поставить не получается. Вы считаете, что инфраструктуру к этому объекту мы должны выделить в отдельную зону?

Славгородский С.А. – Нет конечно, это должен быть вспомогательный вид разрешенного использования.

Щербаков А.А. –Позвольте, пожалуйста, я прокомментирую. Документ у меня перед глазами, но все я не смогу прокомментировать, очень много, мы этот пробел обязательно закроем, все то, что попадет в протокол, мы письменно прокомментируем. Что касается первого вопроса – классификатора: у нас не стояла задача привести Правила землепользования и застройки, прежде всего к классификатору Минэкономразвития, но я честно скажу, мы тоже не очень довольны этим классификатором, но раз уж мы вносим изменения, мы обязаны им руководствоваться, это по умолчанию, будет он или не будет существовать до 2020 года, это ни нам решать. Второй вопрос – мне не очень понятно, в какую статью градостроительного кодекса Вы смотрели, когда говорили, что только одна общественно-деловая зона. В 35 статье, посчитайте внимательно, их больше.

Славгородский С.А. –Я очень хорошо знаю градостроительный кодекс.

Щербаков А.А. –Я услышал конкретную точку зрения, и я ее прокомментировал. Относительно двух последних зон, а остальное все нет смысла комментировать. В религиозной зоне есть коммунальное обслуживание, и более того, когда я показывал презентацию, то говорил, о том, что вид очень хорошо и широко раскрывается именно в самом Приказе Минэкономразвития и там целый спектр вещей, которые могут возникнуть в этой зоне, описан, тоже не буду называть, посмотрите. ОД.10 прокомментирую, что это за зона, говорил о ней и еще раз повторюсь: данная зона, это переходная зона и предназначена для того, чтобы осуществлять планомерный вынос производственных территорий за пределы жилой застройки. В этой зоне в условно разрешенных видах, просто обязан оставаться вид использования – склады и прочее, для того, чтобы не нарушать сегодняшние права собственников этих земельных участков и оставалась дальнейшая возможность существовать, через публичные слушания, но она должна быть. Я хочу сказать, что если у Вас есть конструктивные предложения, мы с удовольствием прокомментируем все письменно.

Славгородский С.А. –Получается все, что я сказал не конструктивно, Вы считаете?

Щербаков А.А. – Я не говорил о том, что не конструктивно.

Славгородский С.А. – Я себе позволю все-таки еще одну минуту, чтобы закончить. Значит Р.2. «Зона озелененных территорий общего пользования», ну здесь как я говорил на счет предельных параметров, читаем, культурное развитие, развлечения. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%. То есть это о чем говорит, что зона то озелененных территорий общего пользования, но застроить ее можно так, что не останется ни одного дерева.

Пилипенко Е.П. –Ни зону, а земельный участок.

Славгородский С.А. – А какая Вам разница, собственно говоря?

Пилипенко Е.П. – Разница большая.

Славгородский С.А. – А кто Вам мешает всю зону перевести в один земельный участок? А кто Вам так сказал? И как это можно застроить на 100 % развлечениями? А где Вы парковки сделаете, в каком месте? Как то у Вас все запутано получилось. Значит, я закончу еще, потом Вы будете комментировать то, что я сказал. Р.О. «Зона режимных территорий», может быть мало кому интересно, но один единственный

вид разрешенного использования:обеспечение деятельности по исполнению наказаний. Условно разрешенных и вспомогательных видов значит, Вы не сделали. Сообщаю Вам, что в соответствии с Вашими Правилами, которые Вы разработали, те церквушки, которые «зеки» возвели, они уже незаконны и подлежат сносу. Дальше, что больше всего может волновать граждан, есть такие зоны, так называемые садоводства СХ.3. интересная зона совершенно.

Щербаков А.А. –Прошу прощения, но Вы сказали одну минуту, при всем моем уважении, но давайте уже закругляться, мы ответим на все Ваши вопросы в письменном виде без проблем. Дайте нам тоже прокомментировать.

Славгородский С.А. –Хорошо, в садоводстве здесь исключены строительства домиков вообще, то есть все постройки, которые себе сделали граждане, являются не законными и подлежат сносу. Все.

Пилипенко Е.П. –Сразу по поводу садоводства. Вы не обратили внимание, на то, что существует еще зона дачного хозяйства СХ.4 с возможностью возведения дачных домов. Дифференциация проведена с учетом территориальных особенностей города.

Фокеев А.А –Сергей Александрович, Вы как-то однобоко оцениваете данный документ, смотрите очень узко. Вот есть 66 ФЗ и ничего другого Вы видеть не хотите и классификатор Минэкономразвития для Вас не документ. Государство пытается привести налогообложение исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости, так чтобы, это транслировалось и в кадастровый учет и наладить некую систему, некий порядок в видах разрешенных использований, которые мы тоже пытаемся преследовать в документе. Я считаю, что нельзя так обращать внимание на какую-то часть из контекста. Большинство тех видов, о которых Вы говорили, могут быть и ошибки, я не исключаю и не защищаю сейчас проектировщиков абсолютно, но нельзя из контекста выдергивать и говорить, что это не законно, дачные дома не законны, зачем Вы искажаете факты? В Правилах землепользования и застройки есть четкие градостроительные регламенты позволяющие размещать и осуществлять дачное строительство. Не надо комментировать мою речь, спасибо Вам большое. Вы услышаны, Ваши замечания будут приняты и оценены на счет действующего законодательства. Позволю себе комментарий: ни в одном Федеральном законе нет обязанности ограничить этажность, это право, а в некоторых случаях, в случаях с развитием застроенных территорий, где у инвестора достаточно серьезное обременение и ему приходится выкручиваться компенсируя собственные затраты на переселение людей из ветхого фонда и за счет этажности в том числе, в некоторых случаях мы просто не можем этого сделать. Что касается смены видов разрешенного использования, мое личное мнение, я против этой практики. Земельные участки, в большинстве своем приобретаются с торгов, формируются определенные условия аукциона, формируется начальная цена аукциона, это доходы в бюджет, а практика, когда приобретается земельный участок под одними целями, а потом преобразовывается в нечто другое, более дорогое, в жилье, например, я противник такой практики и мы сознательно идем по пути исключения возможности смены видов разрешенного использования, раз мы хотим навести порядок в градостроительной политике. Что касается параметров, ничто не мешает, мы устанавливаем рамочные

градостроительные регламенты и определенные параметры в качестве того же процента застройки, и не удивляйтесь, они не просто с потолка взяты, а приняты местными нормативами градостроительного проектирования. Ничто не мешает застройщику, инвестору осуществить мероприятия по планировке территории, пройти определенные публичные слушания. В градостроительном кодексе есть четкая формулировка о том, что параметры разрешенного строительства устанавливаются проектной документацией по планировке территории. Прошли эту стадию, как правило, эта стадия обязательна для инвестора, для комплексного застройщика и уточнили параметры в Правилах землепользования и застройки, уточнили зоны. Это не монументальный документ, он также, как и генеральный план и Правила землепользования может подвергаться изменениям, но при соответствующих законных обоснованиях. У меня все.

Карелин С.П. –Председатель СПК «Бережок». Когда верстался генеральный план, нам было обещано, что наша заявка на расширение кооператива будет учтена, в генеральном плане мы это увидели. Зонирование производилось по нашим землям или нет?

Фокеев А.А. –Зонирование производилось в четком соответствии с функциональными зонами, установленными генеральным планом. Если на генеральном плане функциональная зона шире, чем граница какого-то кооператива, то соответственно Правила землепользования и застройки эту возможность тоже предусматривают, но не факт, что эта территория будет предоставлена именно Вам. Для того, чтобы иллюзий не было, порядок предоставления: у нас есть очередь людей, претендующих на земельные участки под дачные строительства, поэтому чтоб не было толкований, что это делается под какой-то кооператив, под какие-то дополнительные возможности.

Карелин С.П. –Дело в том, что у нас кооператив маленький, насчитывается сейчас 48 участков.

Шатунов А.А. –Все по закону, обращайтесь с заявлением, будет выставлена на аукционы и тогда рассмотрено.

Карелин С.П. –Хорошо.

Шатунов А.А. –Сергей Афанасьевич Бондаренко.

Бондаренко С.А. –Добрый день. Спасибо Александр Александрович. Бондаренко Сергей Афанасьевич. Хочу тоже поделиться своей информацией, и, видя такую перепалку, понимаю, что молодые проектировщики из «Град», которые проживают в Омске, врятели встречались с нашими архитекторами, которые живут в городе Сургуте и поэтому здесь такое происходит. Я думаю, что Александр Александрович это надо учесть и прислушиваться к мнению наших специалистов, я не думаю, что они хотят вреда городу Сургуту. Проектом предлагается 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);

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?

2. Следует отметить, что 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). Предлагаю рассмотреть возможность выделения зоны ОД.4 (ДОУ) на территориях жилых зон и подзон.

3. Решением Думы города № 484-V ДГ от 01.04.2014 внесены изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута в части выделения новой территориальной зоны УГ для строительства университетского городка. Зона УГ выделялась именно для строительства кампуса СурГУ, и мы ее неоднократно обсуждали, она проходила сложные обсуждения пока была внедрена. 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.

4. Кроме того, требует уточнения вопрос о многоэтажных стоянках, это тоже вопрос, который мы очень долго обсуждали на Думе. Согласно решению Думы города № 571-V ДГ от 02.10.2014 введена новая зона - Зона многоэтажных автостоянок. Решением Думы города № 654-V ДГ от 25.02.2015 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 ПЗиЗ 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. Вместе с тем, Главой города предлагается ввести в повестку дня комитета по городскому хозяйству, запланированному на 25 июня 2015, вопрос о математической модели привлечения инвесторов для строительства многоуровневых автостоянок, то что было сделано по депутатскому запросу. Как тогда эти два момента, может быть уже и не стоит обсуждать этот вопрос на городском хозяйстве?

5. 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 толкования считаем необходимым предложить дополнить представленный проект классификатором объектов капитального строительства (таковой имеется в документе г.Нижневартовска).

6. 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, предлагаю исключить из рассматриваемого проекта решения указанную главу и, при необходимости, внести соответствующие изменения в решение Думы города, регулирующее порядок проведения публичных слушаний в городе.

7. 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 предлагаю исключить статью 20 «Порядок внесения изменений в настоящие Правила».

8. Обращаю внимание, что предлагается вступление в силу документа определить с момента его официального опубликования (статья 19 проекта). Учитывая, что документ является очень важным для города, для его дальнейшего экономического развития в том числе, предлагаю 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.

9. 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. Депутаты Думы города V созыва очень хорошо знают, что происходило, когда мы внедрились нормативы автостояночных мест для зданий. Каждый раз, когда мы удивлялись, что наши нормативы не действуют, мы слышали ответ, что там действует разрешение на строительство, которое было выдано задолго до нас. 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. Предлагаем эти формулировки доработать или исключить.

Обращаю внимание, что депутаты V созыва одним из приоритетов своей деятельности ставят «борьбу» с объектами точечной застройки, объектами самовольного строительства. Мы надеемся, что принимая такие важные документы градостроительного планирования как генеральный план, Правила землепользования и застройки и в последующем проекты планировки территорий, мы 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. Т.е. 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).

В мой адрес обратились депутат Думы города Дьячков Е.В. и руководитель ликвидационной комиссии ООО «Сибпромстрой» Н.К.Сторожук с предложениями и замечаниями относительно проекта Правил землепользования и застройки. Их обращения будут перенаправлены в адрес Главы города. Прошу их учесть при дальнейшем рассмотрении проекта в соответствии с процедурой, предусмотренной Градостроительным кодексом РФ. Также благодарю всех выступающих и очень прошу, чтобы те выступления, которые звучали от Вас, были направлены в адрес депутатов, потому что скорее всего этот проект будет вынесен на заседание Думы в сентябре 2015, и депутаты, которые не смогли сегодня присутствовать имели бы возможность ознакомиться с Вашими заявлениями и соответственно с ответом департамента архитектуры и градостроительства. Конечно же надо помнить о том, что не всегда жители имеют возможность прийти или даже имеют желание,

но жители всегда оценивают по удобности, комфортности своего двора, своего микрорайона действие местных властей, Администрации, Думы, поэтому мы должны в первую очередь ориентироваться на их запросы. Спасибо.

Шатунов А.А.—Спасибо большое Сергей Афанасьевич. Безусловно все Ваши вопросы будут приняты и учтены, потому что тут «железная» логика и комиссия примет во внимание все Ваши запросы.

Сенькин К.В. —Сенькин Кирилл Валентинович. Меня беспокоит отсутствие рекреационных земель в районе расположения Ядра центра города Сургута, с которым, я так понимаю, никто до сих пор не знает, что делать, видимо кроме тех инвесторов и застройщиков, которые уже получили участки на берегу реки и которые начали производить вот такие вот «произведения искусства». То есть с переводом реки Саймы под застройку Ж.4, мы будем иметь вот такие вот ситуации и каждый застройщик будет городить в свой «огород», что захочет, и мы потеряем возможность обустройства Набережной в едином архитектурном стиле и не только Набережной, но и самого русла реки Сайма, которая уже засыпана на половину. Спасибо.

Макарова Л.А. —Макарова Любовь Анатольевна. Я конечно не профессионал, не строитель, не проектировщик, к сожалению, с Правилами я не знакома, но я как представитель жителей домов 26, 26/1 по улице Энергетиков. Нас интересует именно жилой квартал 7. Я поддерживаю выступление Шанауровой Галины Васильевны, я с ним полностью согласна, и с выступлениями и замечаниями, которые здесь прозвучали. Оказывается, зона застройки уже переведена в Ж.4, то есть строительство жилого дома свыше 9-ти этажей, хотя мы в свое время, жители домов, писали и обращались в Администрацию, губернатору, и предлагали, эту зону превратить в парковую зону, никаких глобальных изменений здесь не надо, потому что Администрация все время ссылается на то, что у них нет денег на каменную Набережную. Не нужно облекать берег в какой-то камень, гранит, просто надо оставить берег в естественном состоянии и как уже сказала Шанаурова Галина Васильевна, просто облагородить этот берег - поставить скамейки, фонари, и жители даже согласны своими силами посадить деревья, цветы на этой территории и сделать это не только в этой зоне, а вообще это дар Божий, что река протекает по территории города и ее не уничтожать планомерно, делать из нее свалку, а именно облагородить по берегу на протяжении всего города, вот сколько река протекает, так и сделать зону отдыха. Александр Александрович, мы с Вами встречались по поводу этого дома, и Вы говорили, что нет визитной карточки города, вот как раз это и будет визитной карточкой города Сургута. Приехав в город Сургут, даже нечего показать, вот пожалуйста, сделайте единую парковую зону по всему берегу реки и реку можем сохранить, и для жителей это будет очень комфортно. Я понимаю, что те, которые принимают решения, они не жители города и в принципе они не стараются. Я так понимаю Сургут - это стартовая площадка для того, чтобы здесь заработать какие-то деньги, дивиденды для карьерного роста и просто уехать, поэтому многим здесь просто безразлично вообще судьба этого города. Такое впечатление вообще, что нет у нас главного архитектора, департамента архитектуры и градостроительства, да говорили, что хаотично застраивается город, не могут здесь быть такие «монстры», это не США, здесь не должно быть небоскребов, и эти небоскребы среди пятиэтажек почему-то

возводятся, которые их заслоняют. Храм Преображения Господня подавил вот этот «черный монстр», который стоит, он не только Храм «задавил», он «задавил» вообще все дома 5-ти этажные по ту сторону дороги. Когда стоишь на остановке, то как будто черной ночью стоишь, и я как житель с «обывательской» точки зрения говорю, если многоэтажные возводить дома, то отдельными кварталами. На Сайме напротив дома 26 по улице Энергетиков, почему решили, что гаражи портят вид, как раз это подземные гаражи и там их не видно, все нормально, прогулочная зона, все ходят по этим гаражам. Портит вид, потому что мы писали создать парковую зону, Администрация не прореагировала на наше письмо, в общем получили такой формальный ответ «мы им про Фому, они нам про Ерему». Мы писали, чтобы выкупить у этого злополучного ООО «Нордсервис» землю, тем более, что вообще не понятно, как она попала к ним в собственность, ни аукциона, ни конкурса, насколько мы знаем не было по которому бы продавалась эта земля, просто я поняла, что подарили эту землю. Раз уж так получилось, выкупите для всех жителей города, по крайней мере для этого района Энергетиков, и вообще для жителей города создать парковую зону по всему берегу реки Саймы. Планировалось Ядро центра города возвести на том берегу и вот возвышается вот эта «Винотека» возле университета, я не знаю, куда вообще смотрит департамент образования. Поэтому я тоже хочу, чтобы внесли вот это предложение – сделать парковую зону.

Шатунов А.А. – Проектом планировки улично-дорожной сети предусмотрены красные линии под данную зону. Красная линия – это значит изъятие земельного участка и выкупа, как я обещал, я это все сделал. Сейчас разрабатывается проект изъятия. Единственный вопрос, если Вы говорите, о том, чтобы там устроить парковую зону, то нужно проработать городу и предусмотреть денежные средства по обустройству, потому что там будут, как Вы видите из своих окон «убогие» балки. Мы говорим о том, что не надо строить, не надо облагораживать, сейчас Вы говорите – «дайте нам право поставить и сделать зеленую Сайму», теперь говорите – «а чья это вина». Вина это ничья, потому что балки там стояли и стоять будут. Устройте субботник, почистите.

Епанешникова Т.И. – Епанешникова Татьяна Ивановна. Во-первых, меня удивило, что организация, которая разрабатывает нам «перекрой» всего города, оказывается приезжая, у нас, что своих специалистов нет, своего архитектурного отдела, своих архитекторов, которые могут увязать и с генеральным планом, с озеленением и с социальной структурой? Оказывается, молодые люди приехали и все нам сделали.

Фокеев А.А. – Во-первых, как Вы знаете, выигрывают по Закону конкурсы, которые в нем участвуют, как минимум. Ну вот почему-то местных архитекторов, при всем при том, что они общественно активные, в этом конкурсе не было. Второе, то, что делает компания «Град», если Вы посмотрите и зайдете на сайт этой компании, прежде, чем говорить, по крайней мере за последние годы, это лучшая градостроительная практика в РФ и есть соответствующие документы и соответствующие награды, в том числе и в департаменте архитектуры, за лучший генеральный план в РФ и так далее. Я просто прошу, прежде, чем что-то говорить, Вы подготовьте, пожалуйста информацию сами для себя, для того, чтобы потом можно было обсуждать, и молодость – это не отсутствие ума. Спасибо.

Яковлева С.А. –Яковлева Светлана Анатольевна. Я живу в этом микрорайоне уже 35 лет и Александр Александрович вопрос к Вам: вы говорили о любви к микрорайону и к городу, и по поводу гаражей, а гаражи на Энергетиков или гаражи здесь, частная собственность, а что мешает разработать Администрации города требования к эстетическому виду гаражей, ведь эти гаражи решают проблему парковки в городе. На Энергетиков, будь то в пойме реки, они вообще решают в принципе проблему парковки, Вы согласны со мной?

Шатунов А.А.– Не согласен. Гаражи, которые находятся рядом с Вашим домом, вместе с Галиной Васильевной я проходил и вопросов нет, они решают проблему парковки. Мне тоже не нравятся гаражи в районе Бардыковки, думаете они решают проблему парковки?

Яковлева С.А. –В каком-то проценте да.

Шатунов А.А.– Никто никогда там не парковал свои автомобили, им там не место, никто и не паркует, обычно либо хлам, либо сейчас шиномонтаж или магазины.

Яковлева С.А. –Там много гаражный кооперативов.

Шатунов А.А.–Процента три выполняют свою функцию.

Яковлева С.А. –Второй вопрос: Вы говорите о том, что будет вестись строительство многоэтажного дома, естественно будет отсыпаться земля и будут сужаться устья рек. В этом году мы видим повышение воды на небывалый уровень, сужая тем самым устье нашей Саймы, что будет дальше?

Шатунов А.А.– Вы меня не услышали. На том земельном участке предусмотрена красная линия, а красная линия означает изъятие земельного участка в пользу муниципалитета.

Яковлева С.А. –И по поводу компании, которая проектирует строительство этого дома: представляя такой проект и такой дом в таком месте, она просто дискредитирует себя, это свидетельствует о непрофессионализме данной компании. Да, молодость не показатель, но надо знать город и любить его.

Шатунов А.А.– Вы говорите о компании «Нордсервис» или о компании «Град»?

Яковлева С.А. –Я говорю о компании «Град».

Шатунов А.А.– А в чем дискредитация?

Яковлева С.А. –Они предоставили проект повышенной комфортности жилья на таком маленьком участке земли.

Фокеев А.А. –Когда мы приступали к комплексной работе «Совершенствование системы управления градостроительным развитием городского округа города Сургута» был проведен ряд социологических опросов, в результате которых выявилось, что определенный процент жителей города желает увеличить уровень комфортности своего жилья. Для того, чтобы это было зафиксировано, не просто точечный дом повышенной комфортности, огороженный шлагбаумом, а чтобы это было системно, данная норма была предусмотрена, нормативы градостроительного проектирования по определенным процентам застройки и коэффициентам плотности и сейчас это транслируется на некоторые участки транслируется в Правила землепользования и застройки. Это единственный момент возможности регулировать и действительно застройку повышенной комфортности получить в городе, для того, чтобы удовлетворить этот процент жителей. Поэтому компания

«Град» предусмотрела отдельные подзоны в которых устанавливаются отдельные критерии в части процента застройки.

Шатунов А.А. – Компания «Град» не проектировала дом на Набережной, Вы немного путаете. Зона в красных линиях, я повторяюсь.

Фокеев А.А. – Еще раз по самой технологии – функциональные зоны предусмотрены в генеральном плане, которые предусматривают тот или иной тип застройки, также в генеральном плане предусмотрены все рекреационные зоны в отдельную функциональную зону, набережная Сайма, дороги, территории общего пользования, парки, скверы и так далее, они есть в генеральном плане. Все это транслируется сейчас в Правила землепользования и застройки. На том участке, про который Вы сейчас говорите, в том числе выделена отдельная рекреационная зона для сохранения статуса набережной. Что касается этого участка – возникли права, и просто так забрать у собственника земельный участок не соответствует законодательству. Мы обязаны обеспечить правовой статус изъятия земельного участка. Этот земельный участок попал в красные линии и подлежит изъятию.

Шатунов А.А. – Вопрос решается. У нас существует строгий регламент изъятия земельного участка. Есть определенный титул собственности, который мы просто так нарушить не можем, сразу попадем со стороны застройщика в правовое поле, поэтому мы определяем и пошагово действуем. Так мы действовали на проспекте Мира, изъятие земельного участка под гостиницу, также мы действовали на улице Показаньева, по изъятию земельного участка у собственника и обмена земельного участка на другой. Поэтому существует пошаговый план изъятия земельного участка, а не просто изъятие собственности захватническим методом, а поэтапно: перевод в красные линии, оценка земельного участка, поиск равнозначного земельного участка, для того, чтобы застройщик спроектировал и не нарушил эти же нормы, чтобы другие граждане не пострадали. На проспекте Мира, например, уже год изымаем земельный участок, для того, чтобы не нарушить их права. Тоже будет и с Вами, но Вы видите, что строительство не идет и сейчас рассматриваются другие способы, в частности город будет рассматривать вопрос, связанный с благоустройством этой территории. Если мы говорим о том, что необходимо поставить скамейки и фонари, то это уже необходим проект, планировка территории, если говорить об освещении, безусловно, необходимо строительство бетонной площадки, потому что просто так через землю провести не возможно.

Шанаурова Г.В. – У ОАО ЗапСибЗНИИЭП был проект без устройства железобетонной набережной с учетом естественных откосов.

Шатунов А.А. – Я с Вами согласен, мы поднимаем и рассматриваем этот проект. Ваши негодования мы тоже учли и не говорим о том, что мы не рассматриваем, просто не выносим это в публичную плоскость и то, что Вы подняли этот вопрос это положительно. Отреагировал Губернатор, отреагировало депутатское сообщество, безусловно, мы делаем все возможное, но необходимо соблюдать нормы и правила и поэтапно переходить к изъятию, мы тоже находимся под прокурорским воздействием, под воздействием УМВД, поэтому поймите нас тоже правильно.

Чернобай О.В. – Я приветствую всех собравшихся, Чернобай Ольга Владимировна. Продолжая череду вопросов по поводу домов по улице Энергетиков 26, 26/1, хотелось бы отметить такую проблему как проезд к этим домам, ввиду наличия

социальных объектов рядом – это Сургутская окружная клиническая больница и государственный университет, все время стоянку и проезд занимают посетители этих учреждений. Хотелось бы, чтобы в генеральном плане эта проблема была тоже затронута.

Шатунов А.А. – Поверьте мне, благодаря Галине Васильевне, я в Вашем доме был, и все проблемы я знаю. Я могу больше Вам сказать, у Вас нет сквозного проезда, что нарушает все правила пожарной безопасности, скорая не может проехать, все это понимаю и это нужно предусматривать. Что касается парковки – рассматривается вопрос строительства многоуровневой парковки, потому что там будут введены в эксплуатацию две поликлиники, что так же увеличит транспортную нагрузку на Ваш микрорайон. Первая поликлиника, будет введена в 2016 году на 465 мест, и вторая детская поликлиника будет сдана в начале 2016 года, поэтому не только департамент архитектуры, но и департамент городского хозяйства рассматривает все вопросы и рассматривает все выходы. Депутатское сообщество, также предусматривает и постоянно этот вопрос поднимает, потому что в этом месте необходимо предусмотреть многоуровневую парковку, там не только служебный транспорт, там еще и университет.

Чернобай О.В. – Спасибо Вам за ответ и резюмирую для протокола: 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. Спасибо.

Шатунов А.А. – Учтем, Ж.4.1 насколько я понимаю.

Уланова Р.Г. – Уланова Раиса Григорьевна, председатель городской общественной организации общества «Старожилы Сургута». Конечно слушая сегодня присутствующих на публичных слушаниях и столько в адрес разработки генерального плана и внесения всех этих изменений, не вольно вспоминаешь: надо было «утробить» институт Белецкого Владимира Семеновича, для того, чтобы из других городов к нам пришли приезжие специалисты и что-то делали лучше для жителей, очень жаль, что сегодня этого института нет. Я ознакомилась с пояснительной запиской, потому что о публичных слушаниях я узнала из письма от Губернатора округа, а до этого я не увидела объявлений о сегодняшних слушаниях, если это не так я готова извиниться. Что касается генерального плана, объем его около 400 страниц, общая констатация из того, что уже сделано в Сургуте, никакой конкретности, а то, что предлагается новое, в пояснительной записке, так скажем «растекаемое», не точное, поэтому пояснительная записка не отражает все то, что хотелось там прочесть и ознакомиться с генеральным планом и его изменениями. Сторожил волнует обустройство реки Сайма в городе, понятно, что это затратные объекты, я соглашусь с теми высказываниями гаражан, а также приезжими деловыми людьми, кто говорит, что Администрация плохо работает с бизнесом. Бизнесмены строительной индустрии работают на свой карман. Молодые семьи обременены на 15-20 лет ипотекой и не справляются со своими обязательствами и тянут со своих пенсионеров родителей. Это факт, что происходит в Сургуте и таких семей не мало. Почему цены на квартиры в Сургуте превышают их себестоимость в 4 и более раз? На товары в торговом бизнесе есть ограничения в ценах на прибыль

первой необходимости, а разве квартиры для молодых семей это не первая необходимость? Почему бизнесу позволяют засыпать реку Сайма? Конечно, в Сургуте много сделано по сравнению с 40-50 годами назад, много сделано и ошибок и за ними перспективного взгляда и учета всех условий для комфортности проживания, поэтому нет автостоянок, парковок, узкие дороги, много пробок и многое другое, но к сожалению и сегодня зрелость этих вопросов не наступила. Строительный бизнес давит на Администрацию и большинству этих бизнесменов все равно, что будет в городе, они и их предки жить в городе не собираются. Ну и несколько предложений: Администрации и депутатам города Сургута необходимо прекратить тратить деньги на сомнительные проекты и их бесполезные корректировки, будьте ответственной перед населением города. Предлагаю перейти на локальные рабочие проекты, например по обустройству речки Саймы, первую, вторую очередь разработки ее строительства и ввода. Предлагаю такую же прогулочную набережную с освещением, отдыхом и скамейками, как бы для Вас это не было сложно, но можно разрабатывать по очередям и соответственно финансирование по очередям строительства. И если конечно потребуется помощь в работе по озеленению, жители Сургута готовы выйти, если это будет организовано, спланировано, выполнить работу по озеленению. Бизнесу предлагать условия для выполнения этих проектов, такую практику следует вводить и по другим узким местам в городе, может быть даже работ по благоустройству дворов, скверов, дорог и конечно запретить по побережью реки Сайма строить высотные дома. Оставьте это место для всего населения, будущему поколению, не доставляйте удовольствия тем бизнесменам, которые «изгаляются» над теми людьми Сургута, которые город строили и не собираются менять место жительства. Спасибо.

Шатунов А.А. – Спасибо большое, отвечу на некоторые Ваши вопросы, а все остальное мы учтем в комиссии. Сообщение о проведении публичных слушаний было опубликовано 23.04.2015 в газете «Сургутская трибуна» и с 22.04.2015 постоянно было размещено на главной странице официального интернет - сайте Администрации города. По поводу стоимости квадратного метра жилья: у нас он был действительно очень высок в свое время, это порядка 90 тысяч за квадратный метр, Вы совершенно правы, это было порядка в 4 раза выше самой себестоимости, поэтому по сути 400% прибыли это огромная сумма, которую получали строители-инвесторы за стоимость квадратного метра. В настоящее время стоимость квадратного метра колеблется от 42 до 60 тысяч рублей за квадратный метр, 42 тысячи рублей – это дома эконом класса, именно те квартиры, которые достаются молодым. Государство единственное, что может сделать - это государственно поддержать ипотеку, что собственно мы и делаем, ставку довели, в некоторых случаях до 9,5%. Это действительно серьезное бремя для молодежи, но Вы сами можете понимать, что ограничить в стоимости квадратного метра мы не можем. Мы можем единственное помогать нашим молодым по тем программам, которые есть, и эта программа очень серьезная, до 35 лет и особенно в районах крайнего севера. Себестоимость квадратного метра зависит еще и от тех обременений, которые есть, в большинстве случаев те микрорайоны, которые мы сейчас выставаем на аукцион обременены расселением балков, мы специально это делаем, для того, чтобы снизить число балков в городе и это также ложится на себестоимость квадратного метра. В настоящий момент стоимость квадратного

метра упала и это именно то время когда надо вкладывать свои деньги в покупку квартиры для молодых. Но еще раз повторяю, посмотрите серьезную программу для поддержки молодых семей, она действительно у нас есть, и в Ханты-Мансийске и в Ямало-Ненецком автономном округе эта программа работает как нигде раньше, и нигде в России такой программы по поддержке молодых семей нет. А по поводу предложения по реке Сайма мы учтем. По поводу пробок, наверно нельзя забывать о том, что дороги проектировал институт, который Вы упомянули в самом начале.

Фокеев А.А. – Маленький комментарий еще. По поводу сомнительности этих проектов я абсолютно с Вами не согласен, Вы участвовали в обсуждении генерального плана и мы там массу доводов приводили, почему этим нужно заниматься. Во-первых, в 2015 году заканчивал свое действие ранее принятый генеральный план, за это время очень много изменилось. Сургут «прирос» территориями Сургутского района, изменилась стратегия развития города, изменилась градостроительная политика, в части программы переселения, приоритеты по тем или иным территориям, поэтому этим в любом случае нужно заниматься. Если у Вас вызывает сомнение, что работа несколько «сырая», но это собственно и предмет для диалога и обсуждения. Мы сознательно сегодня собрались не для того, чтобы принять сомнительный документ, а для того, чтобы пообсуждать его и услышать максимум мнений жителей, чтобы этот документ был действительно направлен на создание качественных условий проживания всех жителей города Сургута. Если бы у нас была задача быстренько его принять, то мы бы прятались и не сидели не тратили столько время на его обсуждение. Сегодня точка на публичных слушаниях не ставится, в любом случае департамент архитектуры и градостроительства готов принимать еще поправки, мнения, суждения, предложения по структуре документа, поверьте, мы действуем не по тому, что нам хочется такую конструкцию придумать, а потому, что целый свод федерального и окружного законодательства диктует нам именно такой формат вот этих документов. Хороший вопрос был еще по внешнему облику: это действительно серьезная проблема по архитектурному облику города, но основной принцип градостроительной политики «от общего к частному». Мы приняли генеральный план, предусмотрели перспективное развитие, стратегию развития города, сейчас корректируем Правила землепользования и застройки, это документ регулирования, чтобы те элементы и решения, которые заложены в генеральный план действительно были реализованы, чтобы были установлены регламенты, виды разрешенного использования и предельные параметры. Мы сейчас уже обсуждаем с рядом институтов и предлагаем нашему Союзу архитекторов поучаствовать в работе по созданию колористической концепции города и уже уточнять эти Правила землепользования и застройки на предмет каких-то особых требований к колористическому и архитектурному облику объектов. Это все есть, просто мы сейчас с Вами встретились на определенном этапе, и эта работа будет уже продолжаться непосредственно до конкретных проектов (набережных, домов, предложений по колористике, освещению и так далее), то есть на этом мы не останавливаемся. Спасибо.

Брагар Л.Б. – Брагар Лариса Борисовна, я выражаю интересы частного лица. Прошу включить в данный проект предложение члена кооператива ПДК «Сосновый бор»

Кадырова М.М., ввиду невозможности реализации его прав на приватизацию земельных участков и внести изменения в Правила 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.

Шатунов А.А. – Эта информация ко мне поступила, Ваш вопрос учтен. Спасибо.

Айнулин В.М. – Айнулин Владимир Михайлович. Здесь решается очень много важных вопросов, но для меня важный вопрос это личный. Проживаю по адресу улица Нагорная, 48/2, зона Ж.3, дом многоквартирный на два хозяина, я хочу построить себе дом, потому что дом у меня стоит с 1925 года, отремонтировать его не возможно, снести тоже. Если его сносить, упадет соседний дом. Я хочу попросить проектировщиков, чтобы мне сделали вместо многоквартирного - индивидуальный, разделится с соседом. Спасибо большое.

Шатунов А.А. – Рассмотрим на комиссии Ваше предложение.

Трифонов В.В. – Трифонов Владимир Владимирович. К сожалению, не являюсь жителем дома Энергетиков 26, но компанию единомышленников поддерживаю, единственное, что хотелось бы попросить: Вы старайтесь отстаивать свои права, не ущемляя права остальных жителей. Предложения по поводу Набережной, которая уйдет травкой вниз, ничего обустраивать не надо, это не правильное предложение. У меня дом в 21 микрорайоне, там есть такая Набережная с зеленой травкой и речкой, она представляет из себя просто место для распития спиртных напитков и обыкновенной помойки. Плюс - это питомник для комаров, и никто не может содержать в нормальном состоянии подобную Набережную, потому что у нас в разные годы +6-8 метров и все это затапливается одномоментно, и вся эта помойка уходит в водоем. Еще раз говорю, я поддерживаю Ваше предложение по Вашему дому, имуществу, целиком на Вашей стороне, но не надо здесь дальше фантазировать и усугублять ситуацию в целом городскую. Что касается нашего сообщества профессионалов, знаем эту организацию Союза архитекторов очень давно, первый раз 16 лет назад познакомились. К этой организации в свое время обращались для того, чтобы по территории бывшего нулевого причала сделать концепцию застройки и могу сказать отличные конечно специалисты, замечательные, не равнодушные, но они тоже приехали сюда когда-то такими же молодыми ребятами, и никто им не кричал «Кто Вы тут такие!». Может быть и сегодняшние разработчики вырастут в не менее прекрасных профессионалов, а вот этот спор «остроконечников» и «тупоконечников», как правильно разбивать яйцо, он заслоняет конечно главную цель нашего сегодняшнего собрания, то есть достигнуть цели такой, чтобы генеральный план и Правила землепользования и застройки достигли необходимых гарантированных нам законодательством условий жизни на этой территории, все интересы учесть невозможно, но для большинства жителей. Конечно у нас город еще 20 лет назад состоял из 5 районов, которые застраивало каждое предприятие по-своему (Строитель, Геолог, Нефтяник), конечно все это увязать сложно, главная проблема, которая усугубила – это конечно точечная застройка, к сожалению, сейчас уже нельзя говорить о сносе пары тройки десятков подобных объектов, но тем не менее те предложения, которые Вы делаете в Правила землепользования и застройки, там, где ставите коэффициент застройки

0%, не совсем правильно. Я считаю, что нужно сделать коэффициент застройки 0% по основному виду, то есть то, что усугубляет ситуацию по жилым застройкам. По вспомогательным объектам не должно быть 0%, если там появится спортивная площадка, то, что нужно всем жителям микрорайона или парковка одноэтажная или многоуровневая, не важно, она попадает в этот же 0% – это не верно. Здесь нужно посмотреть корректировку. То, что касается зонирования, мне не совсем понятно, как 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.

Фокеев А.А. – Блокированная застройка не относится к многоквартирным жилым домам.

Трифонов В.В. – А как быть с таунхаусами, они к каким относятся?

Фокеев А.А. – Если через подъезд большинство собственников попадает в свои квартиры это многоквартирный дом, а когда блок-секция имеет приусадебный участок, предназначенный для проживания одной семьи – это блокированная жилая застройка, то есть зоной Ж.1 не ущемляются права.

Трифонов В.В. – Алексей Александрович, конкретный вопрос: «Комплекс таунхаусов в 21 микрорайоне, это какой дом?»

Фокеев А.А. – Если я не ошибаюсь, там блокированная застройка, у каждого собственника свой вход и свой земельный участок, но они имеют смежные блок-стены, две смежные стены.

Трифонов В.В. – Здесь кроется истина именно в тех инвентаризациях, то есть если они имеют одну общую стену, а не две примыкающих, то тогда это многоквартирный однозначно.

Фокеев А.А. – В паспорте БТИ у каждого свой индивидуальный вход?

Трифонов В.В. – Это не важно. Если стена общая, а не две примыкающие, то по федеральному закону инвентаризаций это один многоквартирный жилой дом.

Фокеев А.А. – Посмотрите паспорта БТИ, не буду спорить.

Щербаков А.А. – Вы правильно подметили 0% коэффициент только к основному виду, 0% не справедлив для остальных видов.

Фокеев А.А. – То есть основной вид жилье 0%, в сложившейся застройке новых жилых домов возникнуть не должно следуя этой норме.

Щербаков А.А. – Вспомогательные объекты могут там возникать.

Трифонов В.В. – Значит это не совсем четко прописано и все может толковаться двояко.

Щербаков А.А. – Хорошо, мы услышали Вас.

Трифонов В.В. – Резкий перепад застройки в районе старого туберкулезного диспансера, Ж.2. сразу переведен в Ж.4, может быть там хотя бы зону Ж.3 предусмотреть, потому что будет такая же ситуация как у нас на Разведчиков, то есть индивидуальные жилые дома и сразу же 17-ти этажные дома во дворе. Скажите пожалуйста, сколько у Вас, конечно кроме Дьячкова Евгения Вячеславовича, конечно я понимаю, он свое предприятие отстаивает, предложений поступало от депутатов при работе с генеральным планом?

Шатунов А.А. – От Булих Алексея Ивановича и Бондаренко Сергея Афанасьевича.

Трифонов В.В. – То есть у Вас работают только освобожденные депутаты, типа Бондаренко, потому что ему за это деньги платят, либо, когда ущемляются права родного предприятия, от которого получают заработную плату. Во всех остальных случаях уже депутатам не интересно и работают они по принципу «не нужно давать предложений, потому что это лишит тебя возможности «погорлопанить» на обсуждении Думы этого документа. У нас есть такой «горе» депутат с «Газпром», сейчас к Сторожику перешел, а его и оттуда выгнали, Рябчиков. Еще с позапрошлого года просил Виктора Николаевича, проедьте по территории, посмотрите, у нас не простая территория, где бывший туберкулезный диспансер, поучаствуйте в разработке генерального плана, кроме качания головой в разные стороны, больше ничего.

Шатунов А.А. – Не обсуждаем. Депутаты тоже плотно участвуют.

Трифонов В.В. – Ну давайте это все-таки в протокол внесем, потому что я знаю, на Думе обязательно начнут не то, что руки тянуть, а кричать с задних рядов, что «подсунули» нам как обычно не документ, а какую-то «вонючку». Люди, которые выступали, из этих многострадальных домов, я так понимаю, Ваш депутат даже не знает, что происходит? Кандаков, знает, но видимо он сейчас в Америке пишет.

Шатунов А.А. – Все документы по данному проекту будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. На этом повестка дня публичных слушаний исчерпана. Считаю, что публичные слушания состоялись.

Председатель комиссии
по градостроительному зонированию

А.А. Шатунов

Секретарь комиссии
по градостроительному зонированию

В.В. Гурьева