

ПРОТОКОЛ № 109
проведения публичных слушаний

от 06.08.2013

Присутствовали
члены комиссии:

А. А. Фокеев	председатель комиссии по градостроительному зонированию, директор департамента архитектуры и градостроительства Администрации города – главный архитектор
В.В. Гурьева	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
Е. В. Барсов	депутат Думы города Сургута
Е. В. Леоненко	заместитель начальника правового управления Администрации города
Н. А. Попова	начальник управления по землепользованию департамента имущественных и земельных отношений Администрации города
А. М. Гапеев	главный специалист отдела по природопользованию комитета по природопользованию и экологии Администрации города
Б. Н. Гужва	начальник управления формирования земельных участков и информационной системы обеспечения градостроительной деятельности департамента архитектуры и градостроительства Администрации города
Т. С. Блащук	начальник отдела по формированию земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города

Протокол ведет Гурьева Вера Викторовна - секретарь комиссии по градостроительному зонированию

Направлены извещения о проведении публичных слушаниях:	
Н.Н. Кравченко	гражданину, г. Сургут, ул. Зеленая, 3
О.И. Шестериковой	гражданке, г. Сургут, ул. Северная, д. 32
И.И. Юхимчук	гражданину, г. Сургут, ул. Северная, д. 32
Т.Б. Межиеву	гражданину, г. Сургут, ул. Северная, д. 34
М.Б. Межиеву	гражданину, г. Сургут, ул. Северная, д. 34
Б.Э. Межиеву	гражданину, г. Сургут, ул. Северная, д. 34
В.П. Фомину	гражданину, г. Сургут, пер. Кедровый, 10
О.А. Куприной	гражданке, г. Сургут, ул. Северная, д. 30
В.А. Кульба	директору ООО УК «ЖилСервис»
С.М. Косенку	ректору ГБОУ ВПО «СурГУ ХМАО-Югры»
правообладателям помещений жилого дома - проезд Тихий, 1	

Присутствуют на публичных слушаниях:

И.Б. Герасимов	гражданин, представитель по доверенности от 02.08.2013 № 86АА 1102052, г. Сургут, ул. Зеленая, 1
В.И. Лебедева	гражданка, г. Сургут, ул. Северная, д. 32
В.К. Сильченко	заместитель директора ООО "УПЦ СРОСТО" по доверенности от 01.02.2011 № 86АА 0364447
И.В. Ярош	депутат Думы города Сургута
В.Н. Болотов	депутат Думы города Сургута
С.М. Косенок	ректор ГБОУ ВПО «СурГУ ХМАО-Югры»
В.В. Трифонов	ЗАО «Спецремтехника»
И.В. Трифонов	ЗАО «Спецремтехника»
И.Е. Петров	главный архитектор проекта «ГАП»
В.Г. Ганин	генеральный директор ООО «Еврострой-Инвест»
В.В. Ганин	генеральный директор ООО «Еврострой»
М.А. Чуракаев	гражданин
Ю.В. Валгушкин	ведущий инженер отдела информационной системы обеспечения градостроительной деятельности управления формирования земельных участков и информационной системы обеспечения градостроительной деятельности департамента архитектуры и градостроительства Администрации города
И.К. Лемке	ведущий специалист отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города
М.В. Малиновский	ведущий инженер отдела по формированию земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города

Присутствуют с правом голоса:

И.Б. Герасимов	гражданин, представитель по доверенности от 02.08.2013 № 86АА 1102052, г. Сургут, ул. Зеленая, 1
В.И. Лебедева	гражданка, г. Сургут, ул. Северная, д. 32

В.К. Сильченко	заместитель директора ООО "УПЦ СРОСТО" по доверенности от 01.02.2011 № 86АА 0364447
С.М. Косенок	ректор ГБОУ ВПО «СурГУ ХМАО-Югры»
В.В. Трифонов	ЗАО «Спецремтехника»
И.В. Трифонов	ЗАО «Спецремтехника»
И.Е. Петров	главный архитектор проекта «ГАП»
В.Г. Ганин	генеральный директор ООО «Еврострой-Инвест»
И.К. Лемке	ведущий специалист отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Изменение границ территориальных зон ИТ.1. в результате увеличения, Ж.2.-26 в результате уменьшения, для размещения земельного участка, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Зеленая, 1, в одной зоне, в соответствии с п.2 ст.85 Земельного кодекса.

Заявитель: гражданин Борис Николаевич Герасимов.

2. Изменение границ территориальных зон ОД.1.-7 в результате уменьшения, зоны ИТ.1. в результате увеличения под существующие постройки в границах земельного участка по ул. Северная, 32, для последующего оформления земельного участка.

Заявитель: гражданка Валентина Ильинична Лебедева.

3. Изменение границ территориальных зон Ж.3.-21-22 в результате увеличения, зоны Ж.2.-21-22 в результате уменьшения, для утверждения схемы испрашиваемого участка в кадастровом квартале 86:10:0101244, расположенного: г. Сургут, ул. Федорова 86А, необходимого под гараж на 2 бокса, находящийся в собственности, парковку и въезд в гаражные боксы.

Заявитель: Заявитель: ООО "УПЦ СРОСТО".

4. Дополнение раздела «Основные виды разрешенного использования» статьи 54. ОД.1. «Зона административного центра» части III «Градостроительные регламенты» пунктами 18, 19 следующего содержания:

18) Объекты для проведения выставок.

19) Яхт-клубы.

Ходатайство департамента архитектуры и градостроительства.

5. Изменение границ территориальных зон:

- Р.4., Р.2.-2, Р.2.-3, Р.2.-4, Р.2.-5, Р.2.-24, П.1.-4, П.1.-5, П.1.-7, Ж.2.-9, ИТ.4.-1, ИТ.5.-3, ОД.2, ОД.2.-7 в результате уменьшения;

- Ж.3.-4Б, П.1.-6, ИТ.1, гидрография в результате увеличения;

- ОД.1.-11, ОД.1.-12, ОД.1.-13, ОД.1.-14, ОД.1.-15, ОД.1.-16, ОД.1.-17, ОД.1.-18, П.1.-40, П.1.-41, П.1.-42, Ж.2.-55, УГ. в результате введения новых территориальных зон;

- и исключения из карты градостроительного зонирования зон: Ж.2.-6, Ж.2.-8, П.1., ОД.1, - для строительства «Университетского городка».

Ходатайство департамента архитектуры и градостроительства.

А.А. Фокеев - Сегодня мы проводим публичные слушания на основании постановлений Главы города от 21.05.2013 № 36 и от 21.05.2013 № 34 «О назначении публичных слушаний» по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута. На повестке дня 5 вопросов. Напоминаю регламент проведения публичных слушаний:

- на представление вопроса - 3 минуты.

- на обсуждение данного вопроса -10 минут. Уважаемые присутствующие и приглашенные, в процессе проведения публичных слушаний задают вопросы только участники, записавшиеся с правом голоса, с представлением личности и четкой аргументации своих высказываний по данному вопросу, для занесения в протокол публичных слушаний. У нас ведется аудиозапись, поэтому всех прошу говорить только в микрофон. Публичные слушания буду проводить я – директор – главный архитектор департамента архитектуры и градостроительства Администрации города, председатель комиссии по градостроительному зонированию – Фокеев Алексей Александрович. Протокол ведет секретарь публичных слушаний – Гурьева Вера Викторовна.

Вопрос № 1

А.А. Фокеев - Добрый день. Изменение границ территориальных зон ИТ.1. в результате увеличения, Ж.2.-26 в результате уменьшения, для размещения земельного участка, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Зеленая, 1, в одной зоне, в соответствии с п.2 ст.85 Земельного кодекса. Заявитель: гражданин Герасимов Борис Николаевич (представитель Герасимов Игорь Борисович по доверенности). Докладчик - Герасимов Игорь Борисович, прошу.

Б.Н. Герасимов – Здравствуйте, я Герасимов Игорь Борисович представляю интересы Герасимова Бориса Николаевича, являюсь докладчиком по вопросу внесения изменения в Правила землепользования и застройки, а именно: в карту градостроительного зонирования в части границ территориальных зон ИТ.1. в результате увеличения, Ж.2.-26 в результате уменьшения, для приведения земельного участка, расположенного по адресу: город Сургут, улица Зеленая, 1, к одной зоне, в соответствии с пунктом 2 статьи 85 Земельного кодекса.

А.А. Фокеев – Все?

Б.Н. Герасимов – Все.

А.А. Фокеев – По данному вопросу направлены извещения о проведении публичных слушаниях гражданину Кравченко Николаю Николаевичу, записавшихся с правом голоса нет. Замечания, предложения у присутствующих есть? Замечаний, предложений нет. Все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию, для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения, публичные слушания по данному вопросу состоялись.

Вопрос № 2

А.А. Фокеев – Изменение границ территориальных зон ОД.1.-7 в результате уменьшения, ИТ.1. в результате увеличения, для размещения земельного участка, расположенного по адресу: город Сургут, улица Северная, 32, в одной

зоне, в соответствии с пунктом 2 статьи 85 Земельного кодекса и последующего оформления. Заявитель: гражданка Лебедева Валентина Ильинична. Докладчик: Лебедева Валентина Ильинична.

Е.В. Барсов – Замечание по ситуационному показу на карте обсуждаемого земельного участка.

А.А. Фокеев – Принимается. Максим Владимирович, по разному масштабируйте от ситуационной схемы и в максимальном приближении.

В.И. Лебедева - Лебедева Валентина Ильинична, прошу внести изменения в Правила землепользования и застройки территории города Сургута, а именно: в карту градостроительного зонирования с изменением границ территориальных зон ОД.1.-7 в результате уменьшения, ИТ.1. в результате увеличения, для размещения земельного участка, расположенного по адресу: город Сургут, улица Северная, 32, в одной зоне, в соответствии с пунктом 2 статьи 85 Земельного кодекса и последующего оформления. У меня все.

А.А. Фокеев – Все? По данному вопросу направлены извещения о проведении публичных слушаниях:

1. Гражданке Шестериковой Ольге Ивановне.
2. Гражданину Юхимчук Игорю Ивановичу.
3. Гражданину Межиеву Тимуру Борисовичу.
4. Гражданину Межиеву Михаилу Борисовичу.
5. Гражданину Межиеву Борису Эмиевичу.
6. Гражданину Фомину Владимиру Прохоровичу.
7. Гражданке Куприной (Кайдаловой) Ольге Андреевне.

Записавшихся с правом голоса нет. Есть ли у присутствующих вопросы по данной теме? Если вопросов, предложений нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

Вопрос № 3

А.А. Фокеев – Изменение границ территориальных зон Ж.3.-21-22 в результате увеличения, зоны Ж.2.-21-22 в результате уменьшения, для утверждения схемы испрашиваемого участка в кадастровом квартале 86:10:0101244, расположенного: г. Сургут, ул. Федорова 86А, - необходимого под гараж на 2 бокса, находящийся в собственности, парковку и въезд в гаражные боксы. Заявитель: ООО "Учебно-производственный центр СРОСТО". Докладчик: заместитель директора ООО "УПЦ СРОСТО" Сильченко Владимир Кузьмич.

В.К. Сильченко – Уважаемые члены слушаний, мы просим 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.-21-22 в результате увеличения, зоны Ж.2.-21-22 в результате уменьшения. Это необходимо для утверждения схемы испрашиваемого участка в кадастровом квартале 86:10:0101244, расположенного: город Сургут, улица Федорова 86А, участок необходим под гараж на 2 бокса, который сейчас переоборудуется под СТО, с целью предоставления услуг гражданам Сургута по техническому обслуживанию

автомобилей. Гараж находящийся в собственности необходимо оформить и под парковку и въезд в гаражные боксы.

А.А. Фокеев – У Вас все?

В.К. Сильченко – Да, все.

А.А. Фокеев – У Вас объект образует санитарную зону, что ограничивает возможность жилой застройки. Какова санитарно-защитная зона от Вашего объекта?

В.К. Сильченко – Дело в том, что рядом с нами выстроен дом по адресу: проезд Тихий №1 и они, минуя решения и правовые основания вторглись на территорию нашего двора, создав тем самым проблему. Мы полагаем, что наши просьбы и ходатайства находятся в пределах законодательных норм, и просим наше ходатайство и просьбу утвердить.

А.А. Фокеев – Просто меня немножко напугала Ваша фраза, что вы хотите там организовать СТО в жилой застройке.

В.К. Сильченко – Нет, СТО имеется в виду это балансировка, т.е. там речь не идет о каких-то химических выбросах, замены масел и т.д., мы и в настоящее время пользуемся этим гаражом для ремонта автомобилей, для смены деталей, у нас есть учебный парк, поэтому, мы как этим занимались на законных основаниях, так и планируем впредь.

А.А. Фокеев – У присутствующих есть вопросы, комментарии?

Б.Н. Гужва – Добрый день, Гужва Богдан Николаевич, начальник управления формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства. Гараж давно уже существующий и соответственно при оформлении земельного участка получилась межполосица. Для ее устранения и для образования участка в одной территориальной зоне как раз заявитель и обратился. Кроме этого данная территория подлежит развитию, соответствующее решение принято, скоро будет объявлен аукцион, этот объект в числе многих подлежит сносу, выкупу инвестором.

А.А. Фокеев – Этот объект входит в границы развития застроенных территорий? И подлежит выкупу?

Б.Н. Гужва – Да.

А.А. Фокеев – Понятно. Еще вопросы есть у присутствующих? По данному вопросу направлены извещения о проведении публичных слушаниях:

1. Правообладателям помещений жилого дома - проезд Тихий, 1.
2. Директору ООО УК «ЖилСервис» Кульба Владимиру Алексеевичу.

Записавшихся с правом голоса нет. Если вопросов предложений нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

Вопрос № 4

А.А. Фокеев – Дополнение раздела «Основные виды разрешенного использования» статьи 54. ОД.1. «Зона административного центра» части III «Градостроительные регламенты» пунктами 18, 19 следующего содержания:

18) Объекты для проведения выставок.

19) Яхт-клубы.

Ходатайство департамента архитектуры и градостроительства. Докладчик: начальник управления формирования земельных участков и информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Гужва Богдан Николаевич.

Б.Н. Гужва – Департамент архитектуры и градостроительство ходатайствует о внесении изменения в Правила землепользования и застройки, а именно дополнение разделом «Основные виды разрешенного использования» статьи 54. ОД.1. «Зона административного центра» части III «Градостроительные регламенты» пунктами 18, 19 следующего содержания:

18) Объекты для проведения выставок.

19) Яхт-клубы.

Данные изменения связаны с наличием данных объектов в соответствии с утвержденным проектом планировки поймы реки Обь, а также в связи с формированием земельных участков, для предоставления на аукционах под объект для проведения выставок в данной территориальной зоне, спасибо.

А.А. Фокеев – По данному вопросу записавшихся с правом голоса нет, тем не менее замечания, вопросы, предложения у присутствующих есть по этому вопросу?

Е.В. Барсов – Есть вопрос.

А.А. Фокеев – В микрофон, если можно.

Е.В. Барсов – У меня вопрос, так как мы обсуждаем, а не механически нажимаем на кнопки, а чтобы понятно людям было. Более конкретно объясните последнее, то, что мы обсуждаем по яхт – клубам, так и есть яхт-клубы и выставочный центр, правильно? Сейчас мы что решаем?

А.А. Фокеев – Их нет в видах разрешенного использования, в зоне ОД, те. в проекте планировки они предусмотрены – вот этот функционал поймы реки Оби, а в видах разрешенного использования их нет, т.е. решение генерального плана и планировки не стыкуется с видами разрешенного использования Правил землепользования и застройки.

Е.В. Барсов – Понятно, и теперь мне надо, и людям чтобы было видно, покажите более конкретно этот участок. Вот эти яхт-клубы где будут?

А.А. Фокеев – Вот эта территория в соответствии с проектом планировки предусмотрена под строительство яхт-клуба.

Е.В. Барсов – Хорошо, значит, то, что у нас по генплану мы это подтверждаем.

А.А. Фокеев – Да, мы эти виды вносим в Правила землепользования и застройки.

Е.В. Барсов – Вопросов больше нет. Спасибо.

А.А. Фокеев – У присутствующих есть еще вопросы? Если вопросов замечаний нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

Вопрос № 5

А.А. Фокеев – Изменение границ территориальных зон:

- Р.4., Р.2.-2, Р.2.-3, Р.2.-4, Р.2.-5, Р.2.-24, П.1.-4, П.1.-5, П.1.-7, Ж.2.-9, ИТ.4.-1, ИТ.5.-3, ОД.2, ОД.2.-7 в результате уменьшения,

- Ж.3.- 4Б, П.1.-6, ИТ.1 гидрография в результате увеличения,
- ОД.1.-11, ОД.1.-12, ОД.1.-13, ОД.1.-14, ОД.1.-15, ОД.1.-16, ОД.1.-17, ОД.1.-18, П.1.-40, П.1.-41, П.1.-42, Ж.2.-55, УГ. в результате введения новых территориальных зон,
- и исключения из карты градостроительного зонирования зон: Ж.2.-6, Ж.2.-8, П.1., ОД.1 - для строительства «Университетского городка».

Ходатайство департамента архитектуры и градостроительства. Докладчик: начальник управления формирования земельных участков и информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Гужва Богдан Николаевич.

Б.Н. Гужва – Департамент архитектуры и градостроительства предлагает следующие изменения в карте градостроительного зонирования в соответствии с утвержденным проектом планировки поймы реки Обь – доклад Б.Н. Гужвы.

А.А. Фокеев – Записались с правом голоса:

1. Ректор ГБОУ ВПО «СурГУ ХМАО-Югры» Косенок Сергей Михайлович.

2. ЗАО «Спецремтехника» Трифонов Владимир Владимирович.

Есть вопросы Владимир Владимирович? Сергей Михайлович отказался выступать, у него нет вопросов. Пожалуйста.

В.В. Трифонов – Здравствуйте, уважаемые члены комиссии, председатель, приглашенные, присутствующие, Трифонов Владимир Владимирович. Первое предложение. Вот здесь на территории нулевого причала у нас сформирован земельный участок под строительство образовательного комплекса, в том числе и политехнического негосударственного дополнительного образования вместе с зоной ДОУ. К сожалению, мы уже сформированный, поставленный на государственный кадастровый учет участок не можем получить под застройку, в связи с тем, что в зоне ОД.2 отсутствует пункт – строительство детских общеобразовательных учреждений. Наше предприятие обращалось в градостроительную комиссию с просьбой внести в основные виды разрешенного использования зоны ОД.2. соответствующие изменения, но комиссия это предложение отклонила, было это уже полгода назад, в связи с чем, предлагаем полностью зону ОД.2, которая обозначена вот здесь перевести в зону Ж.3., во-первых это будет соответствовать той концепции, которая была первоначально и разрабатывалась по муниципальному заданию проектной организацией ОАО «ЗапСибЗНИИЭП», во вторых развивать эту территорию комплексно в социальных целях. Так как территория сложная, осваивать ее не просто. Да, мы знаем, занимаемся с 2002 года. Поэтому наше предложение было такое, именно по той части, которая формируется: перевести все в зону Ж.3.- вот такая суть предложения, в данном случае по предложению ЗАО «Спецремтехника». Если есть вопросы могу ответить.

А.А. Фокеев – Вопросы есть к выступающему? Если вопросов нет, спасибо Владимир Владимирович.

В.В. Трифонов – Сразу же по «Метрополису», позволите?

А.А. Фокеев – Конечно.

В.В. Трифонов – Дело в том, что у нас есть заявитель ООО «Метрополис», докладчик председатель правления «Метрополис» Толмачев Артем Геннадьевич вызван в Тюмень, поэтому если можно я доведу суть вопроса заявления от данного юридического лица. Предложение поступившее от

компании «Метрополис», это было еще в прошлом году, если кто присутствовал 28 декабря 2012 года, мы рассматривали на публичных слушаниях проект планировки части примыкающей к территории примыкающей к 23 А микрорайону, которую Запсибинтерстрой сейчас застраивает и уже тогда встал вопрос о том, что сейчас на этой территории, проблемной, есть масса нерешенных вопросов, в том числе связанных с тем, что здесь есть карьер, о котором ходит много легенд, что там и 37м. глубина, и 50м., и дорога скоро сползет, что с ним делать дальше? Раньше там производила разработку компания МТА, на сегодняшний день она не так и заинтересована, чтобы после себя оставить что-то пригодное для дальнейшего использования, поэтому, как говорится «Если безобразие нельзя предотвратить, его надо возглавить». Нам удалось представителям этой компании привлечь к заинтересованности освоения этой территории в целях жилищного строительства, но исключительно в комплексном составе, потому что сейчас здесь есть лакомый кусочек в середине, который называется Пойма – 4, если его сейчас просто продать, то вот этот «свиной» так здесь и останется, и никто им заниматься не будет никогда. При всей ответственности, здесь есть Анатолий Михайлович Гапеев – зеленый комитет больше всех повоевал с МТА, тяжёлая там ситуация, согласно договора они там должны сделать выполаживание с пляжным откосом, поскольку здесь кусочек пляжа уже отведенный ЗАО "ПАИС КОМПАНИ", миллион тонн они там уже добыли, прошу прощения, а триста тысяч положить. Если не нагружать эту территорию с инвестиционным обременением по исправлению данной ситуации. В том числе полосу П.1-6, тут тоже есть вопросы, потому что это было отрисовано под ливнеприёмник сточных дождевых вод из прилегающего микрорайона, на сегодняшний день для стоков которые есть, не требуется такой большой части территории, поэтому это тоже можно откорректировать. На сегодняшний день есть возможность разместить эти очистные в подземном исполнении, как совершенно справедливо сказал председатель комиссии: «При размещении подобных объектов всегда нужно учитывать санитарно-защитную зону». Еще не факт каким образом повлияет санитарно-защитная зона на прилегающие территории жилой застройки. Компания подала заявку на разработку проекта планировки всей территории целиком, вынесены некие концептуальные решения, привлечены силы архитектурной общественности, сейчас концепцию доложит Илья Евгеньевич.

А.А. Фокеев – Вы хотите что-то продемонстрировать? Демонстрируйте, желательно комментировать.

И.Е. Петров – Петров Илья Евгеньевич, главный архитектор проекта «Метросити 2020». Презентация.

А.А. Фокеев – Спасибо. Илья Евгеньевич. Публичные слушания перешли в другой формат, такое ощущение, что мы проект планировки обсуждаем. В принципе возможны любые варианты, но обращаю Ваше внимание, что на часть этой территории проект планировки утвержден и там предусмотрены объекты образования и объекты жилого назначения, учтены условия восприятия храмового комплекса. В принципе, ничто не мешает Вам выступить с предложением по корректировке проекта планировки, в любом случае эта территория будет сформирована после проекта планировки под комплексную

застройку и тогда это все может быть реализовано. На сегодняшний момент, мы пользуемся утвержденными документами части этой территории, она уже утверждена в формате средней этажности с центрами образования и досуга. Что касается территории сбора ливневых стоков - отдельная целая проектная документация, на основании которой этот объект там размещен с определенными обоснованиями и т.д. Предложение хорошее, но во – первых, Вы не разобрались там с рельефом, это в принципе вопрос проработки проекта планировки, не считаю нужным его сейчас обсуждать. Есть еще вопросы по предложению, по докладу? По докладу Богдана Николаевича по внесению в Правила землепользования и застройки?

Е.А. Барсов – У меня вопрос. По предыдущему плану, если вернуться обратно, у нас зона Ж.2 появилась вдруг ближе к реке. Там у нас раньше была зона ОД.

А.А. Фокеев – Нет, не было, первоначально здесь зона Ж.2.

И.В. Ярош – Извините, я скажу, а в генплане там что? Мы смотрели на прошлом Вашем докладе, там же зона ОД? Мы же все вместе смотрели, и я не помню после утверждения генплана, чтобы кто-то менял там какие-то зоны, посмотрите генплан, там вся эта зона ОД. Мы разобрались, откуда там поселки? Путин победил последний раз, под каким лозунгом? Стабильность, да? И если мы поставили очистные сооружения столько лет назад, то должны предполагать, что рядом с этими очистными сооружениями несколько неприятный запах. И вот откуда появился и когда утвердился проект планировки, кем утвердился, почему он не соответствует зоне, и не соответствуют генплану - на эти моменты кто-нибудь ответит?

А.А. Фокеев – Богдан Николаевич.

Б.Н. Гужва – То есть получается нестыковка генплана и как были приняты решения. Я могу разъяснить хронологию. Сейчас в соответствии с Правилами землепользования и застройки - эта вся зона до реки Обь относится к зоне Ж.2. «Зона малоэтажной жилой застройки». Да, когда разрабатывался проект планировки, эта часть дополнительно прорабатывалась со вступлением в соответствии с генеральным планом, действительно здесь предусматривался общественно- деловой центр в этой части. Дальше при разработке проекта планировки здесь этого объекта уже нет, частично эта территория была определена в коммунально – складскую, и справа, с небольшой корректировкой определена зона Ж.2. По правилам землепользования и застройки зоны ОД. там никогда не было.

А.А. Фокеев – Изначально Правила землепользования и застройки были разработаны в противоречии генеральному плану?

Б.Н. Гужва – Да.

Е.В. Барсов – Генплан утвердили, наверно надо было и обсуждать, почему там зона Ж.2 появилась и там миллион домиков, что это будет вообще? Я так считаю, что раз ОД. было, городу дальше развиваться некуда, общественно деловых зон нет, надо вернуться к тому, что есть. Вот так просто взять и написать народу Ж.2. там где ОД., просто не согласовав никем?

А.А. Фокеев – Подождите, я Вас остановлю. Изначально, как рассказал Богдан Николаевич, Правила землепользования и застройки разработаны в противоречие генеральному плану, никто ее здесь не устанавливал.

Е.В.Барсов – Вы хотите сказать, что ОД. неправильно было там поставлено, так?

А.А. Фокеев – Я хочу сказать, в генплане было ОД, а когда разрабатывали Правила землепользования и застройки эту зону ОД. не учли разработчики Правил землепользования и застройки.

Е.В. Барсов – Ошибку просто надо изменить.

А.А. Фокеев – У меня есть другое предложение. Унас в перспективе корректировка генерального плана, в следующем году, в соответствии с графиком выполнения работ по комплексной работе совершенствование системы управления градостроительного развития. Как вариант – не вносить никаких изменений, до того, как все функциональное зонирование территории не будет выполнено в комплексе, поскольку генеральный план предусматривает сбалансированность площадей и тех или иных функциональных зон. Откорректируем генплан – вернемся к Правилам землепользования и застройки, поскольку это следующий этап после корректировки генерального плана.

Е.В. Барсов – вопрос – Ж.2 остается? должно остаться ОД. ошибкой и потом ее откорректировать, а не оставлять сейчас Ж.2 как- будто ошибку мы сейчас какую-то исправили, хотя я считаю, что здесь коррупционные факторы присутствуют. Ну, это можно конечно подать на комиссию и посмотреть. Во – первых, там есть заинтересованные лица, а в ОД. не видно их. Это очень много - посмотрите каждый домик. Поэтому предложение - вернуться, оставить надписи генплана ОД. и оставить как вопросом, скорректировать соответственно Правила.

Б.Н. Гужва – Корректировка, которая представлена, извиняюсь за выражение, не с потолка взята, она в соответствии с утвержденным проектом планировки. Проект планировки утверждался, проходил процедуру публичных слушаний, т.е. он так же здесь публично обсуждался, соответственно в соответствии с материалами проекта планировки. А здесь вопрос – может несоответствие проекта планировки генеральному плану? Только на основании проекта планировки вносятся изменения в Правила землепользования и застройки.

А.А. Фокеев – С другой стороны, если Правила землепользования и застройки противоречат генеральному плану – это все транслировалось. Проект планировки разработан в противоречие генеральному плану, а генеральный план в части зонирования главенствующий документ.

Е.В. Барсов – Я думаю, что мое предложение оставить ОД. с тем, что мы откорректируем согласно Правил. Не должно быть сейчас у нас вот этой зоны Ж.2., которая просто вызывает антагонизм. Население это тоже не поймет. Богатые люди себе сегодня отводят и начинают этими Правилами планировки забивать мозги простому народу, что тут не понятного. Вот оставьте, пожалуйста, потом разбирайтесь.

Б.Н. Гужва – Я хочу уточнить Ваше предложение, чтобы мы правильно его сформулировали. Мы сейчас рассматриваем Правила землепользования и застройки. Ваше предложение всю территорию перевести в ОД.1?

И.В. Ярош – Как было по генплану.

А.А. Фокеев – Я уточню. В генплане ведь нет конкретной маркировки ОД.1, ОД.2, генплан предусматривает зону размещения общественной застройки.

Предложение услышано. Будем рассматривать на комиссии по градостроительному зонированию. Я тоже сторонник и несмотря на то, что генеральный план мне не совсем нравится, поэтому инициировал корректировку. Все - таки это закон муниципальный, нужно привести его в соответствие. Вот такой конфликт ПЗиЗ и генплана. Мы на комиссии рассмотрим и сделаем точную формулировку. По данному вопросу есть еще выступающие? Мнения, суждения? Из числа записавшихся – Ганин Владимир Георгиевич.

В.Г. Ганин - Добрый день, уважаемая комиссия. Вернитесь, пожалуйста, в Пойму - 5, я хотел дополнить. В 2011 году была разработана концепция набережной, где этот участок поймы – ОД.2 - идет как жилой квартал и договор аренды земли и проект планировки разрабатывается под жилую застройку, но ОД.2, мы говорим о комфортности проживания, не позволяет построить те объекты как Ж.3., потому что массовое проживание людей немного ущемит, поэтому мое предложение эту зону перевести в Ж.3.

А.А. Фокеев – Все таки по условиям прав, аренда?

В.Г. Ганин – Да.

А.А. Фокеев – Был аукцион?

В.Г. Ганин – Да, публичные слушания прошли в декабре 2011 года, по планировке, была утверждена концепция, условно разрешенный вид – строительство выше 10 этажей.

А.А. Фокеев – Вы владеете территорией на правах жилой застройки? По правам прокомментируйте.

Б.Н. Гужва – Земельный участок предоставлен в соответствии с постановлением. Разрешение на условно разрешенный вид использования, для многоквартирных жилых домов, сейчас.

В.Г. Ганин – Территория ОД.2, а если Ж.3. будет - она уже расширит, уже и социальную сферу построить, потому что ОД.2 ущемит желания людей.

А.А. Фокеев – Сейчас по факту там зона ОД.2? Под что земельный участок предоставлен?

Б.Н. Гужва – Многоэтажный жилой дом. Земельный участок был предоставлен еще до введения ограничений по поводу предоставления жилья в 2002 году.

А.А. Фокеев – Получается здесь не соответствие Правил землепользования фактическому использованию?

Б.Н. Гужва – У них есть такой вид, условно разрешенный вид, строительство многоквартирных жилых домов, у них это право получено, в соответствии с чем внесли изменения в правоустанавливающие документы на землю.

А.А. Фокеев – А что мешает в зоне ОД.2. на основании полученного условно разрешенного вида построить?

В.Г. Ганин – Жилье не мешает строить, но мешает кое-какие социальные объекты, допустим – кто – хочет построить школу бального танца и уже будет проблема, а в Ж.3. проблемы не будет. Я образно говорю.

А.А. Фокеев – В любом случае зона ДООУ предусмотрена, в которой допускаются любые объекты образования и вспомогательные в том числе.

В.Г. Ганин – Там есть ограничения по ОД.2.

А.А. Фокеев – У нас есть зона ДООУ, в вашем микрорайоне, что вам мешает реализовать свои права на этой территории?

В.Г. Ганин – В ОД.2. есть ограничения, например, встроено-пристроенные помещения.

Б.Н. Гужва – Здесь есть один весомый нюанс, в том, что они сейчас при разработке проекта планировки ограничены. Им придётся объекты образования загонять строго в границы ДООУ, это же выведено в соответствии с концепцией. Им потом придётся опять выходить на комиссию и корректировать уже под объекты образования.

А.А. Фокеев – Предложение зафиксировано, рассмотрим на комиссии по градостроительному зонированию. Проект планировки разрабатывается?

В.Г. Ганин – Сейчас в стадии разработки.

А.А. Фокеев – По данному вопросу есть еще вопросы? Рассуждения, суждения?

М.А. Чуракаев – Архитектор Мансур Анасович Чуракаев. На участке между Югорским трактом и улицей Мелик - Карамова намечается зона Ж.2, т.е. малоэтажная застройка?

А.А. Фокеев – Средней этажности, до 5 этажей

М.А. Чуракаев – Считаю, что у нас большой недостаток, что мы не имеем речного фасада. Выход на Обь именно многоэтажной застройкой решит проблему «лица города» за счет зоны Ж.3, украшающая город со стороны реки Оби. Мое мнение – там не должно быть малоэтажной застройки.

А.А. Фокеев – Мнение правильное – речной фасад должен формироваться, но смотрите, застройка средней этажности, она как раз перекрывает по отметке разницу между бровкой и пойменной частью, зачем задирать на Ж.3., для того чтобы 23 квартал, Храм закрылся? Мы специально акцентировали разработчиков по нижней части, для того чтобы условия восприятия Храма были одни из самых главных. Мы вышли на среднюю этажность с некими доминантами, которые не ограничивают восприятие Храма, поскольку Храм это достопримечательность города Сургута. Не панацея многоэтажная жилая застройка. С предложениями, которые были в презентации не соглашусь – многоэтажная застройка без учета рельефа. Нужно корректировать, но это архитектурная проработка. Я в принципе, не против, это нужно проработать с архитектурной точки зрения. Объемно - пространственные решения со стороны реки, сбалансировано надо подходить. Предложение хорошее. Мы и стараемся все основные решения планировочные с позиции «как это будет выглядеть», как город выглядеть с реки.

М.А. Чуракаев – Для этой территории надо поработать на стадии макетирования, когда даже обывателю, простому человеку можно будет представить как это будет выглядеть, потому что такие плоские картинки, даже перспективы радужные они не дают реального представления о том как это будет на самом деле будет. Я же не говорю, что многоэтажная застройка это стена, отдельные высотки при определенном ракурсе украсят вид Храма, Набережной и уже существующих достижений архитектурных. Спасибо.

А.А. Фокеев – В рамках корректировки генерального плана одно из обязательных условий – это трехмерная модель того функционального зонирования которое мы получим, с учетом рельефа для того чтобы понимать, как то или иное функциональное зонирование ложится на топоснову - фактический на рельеф. По данному вопросу есть еще замечания, суждения?

В.В. Трифонов – По Р.4 – дело в том, что зона Р.4 не позволяет никаких работ вообще, даже гидромеханизированных, но вот эта часть затопляемой территории не очень корректно изображена, потому что на самом деле это такие фрагментарные острова, достаточно размытые, раньше это был полуостров, а не остров как сейчас, река работает все размывается, но в случае необходимости проведения каких-то гидромеханизированных работ, очень осложнит именно восстановление этого рельефа Р.4. Прошу обратить на это внимание, может как-то с Р.2 увязать? Тем более здесь сквер, пусть в данном случае посмотрят экологи и скажут, мы просто столкнулись с тем же возле ПГСЛК «Дельфина» – Р.4 и все, невозможно ничего сделать, ни углубление берега, при этом много дополнительных согласований.

Б.Н. Гужва – Мы предлагаем эту зону перевести вообще в гидрографию, т.к. суши там по факту нет давно уже.

В.В. Трифонов – Если мы возьмем карты Обь - Иртышского пароходства, то граница городского поселения там идет вот таким пунктиром, по сути своей это городская территория перевести в гидрографии – это просто от себя отпихнуть, а есть ли смысл это делать? Поскольку мы видим, что этот остров – опущенный песок и все равно здесь остается, здесь парочку мелких островов остается, но я хочу сказать, что глубины постоянно меняются. Хотел обратить Ваше внимание на то, что зона Р.4 не позволяет никаких работ вообще, даже гидромеханизированных, поэтому предлагаю заменить ее на Р.2

А.А. Фокеев – Мнение услышано, посмотрим на комиссии. Как правило, такие примеры, когда приращиваются такие территории за счет обводненных объектов, сначала идет градостроительное обоснование, некие изыскания, планировочные решения, а потом это является основанием для перевода в другую зону. Сложно представить какие работы Вы там видите? Гидронамыв? Так в данном случае не гарантирует устойчивость грунта.

А.М. Гапеев – Можно вопрос? Зона Р.2 не предполагает гидронамыв, там только создание парков, скверов.

А.А. Фокеев – Давайте подумаем, обсудим на комиссии, я в принципе не против. У нас поступили по данному вопросу предложения от компаний: 1. «Метрополис» от 05.08.2013 № 01-05: «Наше предприятие в рамках совещания при заместителе Главы города ведет разработку концепции застройки городского района в периметре: ул. Энергетиков, Югорский тракт, ул. Геологическая с целью формирования территории под комплексное освоение в целях жилищного строительства. В связи с чем предлагаем территории Р, Р.2-24, Р.2-26 и П.1 объединить в зону Ж.3, для дальнейшей разработки проекта планировки застройки.

2. ЗАО «Спецремтехника» от 04.08.2013 № 0-08: «Наше предприятие для осуществления задач по строительству образовательного комплекса в т.ч. политехнического негосударственного и спортивного дополнительного образования, согласовало акт о выборе з/у под строительство. Администрация акт о выборе утвердила. Участок состоит на государственном кадастровом учете. Но в предоставлении з/у в пользование отказано, т.к. данный вид использования не полностью соответствует видам разрешенного использования зоны ОД.2. Наше предприятие обращалось в градостроительную комиссию с просьбой внести в основные виды разрешенного использования зоны ОД.2.

соответствующие изменения, но комиссия это предложение отклонила. В связи с чем, предлагаем зону ОД.2. перевести в зону Ж.3. в соответствии с ранее разработанной концепцией застройки пойменной части р. Обь, разработанной в рамках муниципального задания проектной организацией ЗАПСибЗНИИЭП».

Предложения озвучены, в протокол занесены. Если по данному вопросу нет замечаний, предложений, суждений у присутствующих? Все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

На этом повестка дня публичных слушаний исчерпана, все материалы будут переданы в комиссию по градостроительному зонированию, для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения.

Считаю, что публичные слушания состоялись. Спасибо.

Директор департамента архитектуры
и градостроительства – главный архитектор,
председатель комиссии
по градостроительному зонированию

А.А. Фокеев

Секретарь комиссии
по градостроительному зонированию

В.В. Гурьева

Заключение

о результатах публичных слушаний по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута.

Публичные слушания назначены постановлениями Главы города Сургута от 21.05.2013 № 36 и от 21.05.2013 № 34 «О назначении публичных слушаний»

Орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний: комиссия по градостроительному зонированию.

Дата и время проведения публичных слушаний 06.08.2013 в 10.00 часов.

Место проведения публичных слушаний: зал заседаний Думы города Сургута по адресу г. Сургут, ул. Восход, 4.

п/п	Вопрос рассмотренный на публичных слушаниях	Дата внесения вопроса, предложения.	Вопросы, предложения, пояснения, замечания.	Предложения комиссии по градостроительному зонированию	Мотивация принятого решения
Заключение о результатах публичных слушаний состоявшихся 06.08.2013					
1.	Изменение границ территориальных зон: - Р.4., Р.2.-2, Р.2.-3, Р.2.-4, Р.2.-5, Р.2.-24, П.1.-4, П.1.-5, П.1.-7, Ж.2.-9, ИТ.4.-1, ИТ.5.-3, ОД.2, ОД.2.-7 в результате уменьшения - Ж.3.-4Б, П.1.-6, ИТ.1, гидрография в результате увеличения - ОД.1.-11, ОД.1.-12, ОД.1.-13, ОД.1.-14, ОД.1.-15, ОД.1.-16, ОД.1.-17, ОД.1.-18, П.1.-40, П.1.-41, П.1.-42, Ж.2.-55, УГ. в результате введения новых территориальных зон - и исключения из карты градостроительного зонирования зон: Ж.2.-6, Ж.2.-8, П.1., ОД.1, - для строительства «Университетского городка». Ходатайство департамента архитектуры и градостроительства.	06.08.2013 Предложения: 1. Депутат Думы города Сургута – Е.В. Барсов: - Исключить зону Ж.2.-9 и ввести зону ОД.1. в соответствии с генеральным планом города Сургута. 2. Гражданин В.В. Трифонов ЗАО «Спецремтехника»: - Территориальную зону ОД.2. перевести в зону Ж.3. в соответствии с первоначальной концепцией проекта планировки поймы реки Обь разработанной ОАО «ЗапСибЗНИИЭП». 3. Гражданин В.Г. Ганин ООО «Еврострой-Инвест»: - В границах земельного участка предоставленного ООО «Еврострой-Инвест» территориальную зону ОД.2. перевести в зону Ж.3., так как сохранение зоны ОД.2. может привести к нарушению законных прав и интересов арендатора, поскольку перечень основных и вспомогательных видов разрешенного использования зоны ОД.2. не аналогичен видам Ж.3. 4. Главный архитектор проекта «ГАП» И.Е. Петров:	Пояснения: Директор ДАиГ – главный архитектор – А.А. Фокеев: - Внесение изменений в Правила землепользования и застройки, а именно: в карту градостроительного зонирования в части исключения зоны Ж.2.-9 будет рассмотрено после корректировки генерального плана города Сургута. Директор ДАиГ – главный архитектор – А.А. Фокеев: - Внесение изменений в Правила землепользования и застройки, а именно: в карту градостроительного зонирования в части данных предложений возможно только после обоснования функционального зонирования проектом планировки данных территорий.	Рекомендовать 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.-4Б, ИТ.1, гидрография в результате увеличения; - Р.2.-2, Р.2.-3, Р.2.-4, Р.2.-5, Р.4., ИТ.4.-1, Ж.2.-11, ОД.2, П.1.-4 в результате уменьшения; - УГ. в результате введения новой территориальной зоны – для строительства «Университетского городка», П.1.-40. – для обозначения нумерации; - П.1. в результате исключения.	1. В соответствии со ст. 33 Градостроительного кодекса РФ. 2. Пояснения по поступившим предложениям получены.

		- Предприятие «Метрополис» в соответствии с решениями совещания при заместителе Главы города ведет разработку концепции застройки городского района в периметре: ул. Энергетиков, Югорский тракт, ул. Геологическая с целью формирования территории под комплексное освоение в целях жилищного строительства, в связи с чем, предлагается территориальные зоны Р.2.-24, Р.2.-26, П.1. объединить в зону Ж.3., для дальнейшей разработки проекта планировки и застройки. 5. Директор ДАиГ – главный архитектор – А.А. Фокеев: - Внесение изменений в Правила землепользования и застройки только в части уточнения границ территориальных зон в соответствии с проектом планировки поймы р. Обь.			
--	--	--	--	--	--

Директор департамента
архитектуры и градостроительства
– главный архитектор,
председатель комиссии
по градостроительному зонированию

А. А. Фокеев