

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:

Фокеева 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. Щербakov 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. Бульгоч В.А. –гражданин;
50. Карелин С.П. –гражданин;
51. Аинулин 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. Окулоская 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:

Щербаков 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 внесенных 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 устраняем, 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.

Шатунов 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 №ru86310000-87 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 Сургут, 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

как 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

центров. 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. Маяковский, 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 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.
- 10.

Шанаурова Г.В. –Шанаурова Галина Васильевна. Я хочу сказать относительно перевода из зоны Ж.3.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 ППК№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. Дальше 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 речке 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 старожил, 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 первоначальном 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 со 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, расширяться) 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 картеградостроительного 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 большая тема, которая, по-моему, до сих пор осталась не завершённой, 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 она 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. Тоже 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 построите, 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 поставит 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. БондаренкоСергей Афанасьевич. Хочу тоже поделиться своей информацией, и, видя такую перепалку, понимаю, что молодые проектировщики из «Град», которые проживают в Омске, врятли 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.Нижевартовска).

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 внедрили 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 те, 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 ответственней 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 эконома 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 выставляем 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 свой день 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, чтоб 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 Сторожуку 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

Заключение о результатах 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 назначены постановлением Главы города Сургута от 17.04.2015 № 37 «О назначении публичных слушаний».

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

Дата и время проведения публичных слушаний 23.06.2015 в 10-00 часов.

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

Дата внесения замечания, предложения. Кем внесен	Содержание предложений и замечаний	Рекомендации комиссии по градостроительному зонированию	Мотивация принятого решения
<p>23.06.2015 И. Щербаков А.А. - руководитель проектов ООО «ИТП «Град»</p>	<p>ПРЕЗЕНТАЦИЯ ООО «ИТП ГРАД» 1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки: 1.1. несоответствие действующих Правил землепользования и застройки действующему генеральному плану. 1.2. необходимость уточнения границ территориальных зон с учетом разработанного, пока еще не утвержденного, проекта планировки территории улично-дорожной сети города Сургута. 1.3. утверждение на федеральном уровне единого классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. 1.4. необходимость учета существующего использования земельных участков, то есть фактическое использование и действующие Правила не соответствуют этому фактическому использованию, как объекты капитального строительства, так и земельные участки. 1.5. поступление предложений физических и юридических лиц в рамках работы по внесению изменений в Правила землепользования и застройки. Карта градостроительного зонирования разработана применительно к территории всего городского округа города Сургут, в совокупности получилось более 50 территориальных зон, которые включают в себя более 50 видов разрешенного использования, определенных на федеральном уровне Классификатором.</p>	<p>Утвердить доработанный проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, разработанный 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» с учетом принятых замечаний и передать данный проект в Думу города для его рассмотрения на 42-м заседании Думы города.</p>	<p>1. Все ответы на вопросы замечания и предложения, получили свое отражение в ходе проведения публичных слушаний. С видео-трансляцией данных публичных слушаний возможно ознакомиться на официальном интернет-сайте Администрации города Сургута, в разделе «Городская власть» - «Администрация» - «Архив видео-трансляций публичных слушаний». 2. В соответствии со ст. 31-33 Градостроительного кодекса РФ. 3. Все предложения и замечания переданы ООО «ИТП ГРАД» для детального рассмотрения, подготовки предложений и возможном учете при корректировке Правил землепользования и застройки на территории города Сургута, в рамках муниципального контракта № 133/2013 от 16.08.2013 на выполнение научно - исследовательских работ «Совершенствование системы управления градостроительным развитием городского округа города Сургута».</p>

<p>23.06.2015 2. Шанаурова Г.В. – представитель от жителей МКД Энергетиков, 26, 26/1 и ТСЖ «Мостовик»</p>	<p>Предложения и замечания:</p> <p>1) Поменять зону в квартале номер 7 из зоны Ж.4. на зону Ж.4.1. уже сложившейся застройки.</p> <p>2) Ввести зону ИТ.1 под гаражами ТСЖ «Мостовик».</p> <p>3) 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, посаженными деревьями, и кустарниками. Для этого нужно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>4) Дом пионеров предлагается реконструировать или отстроить заново в первоначальном 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.</p>	<p>1) Принять предложение.</p> <p>2) Принять предложение.</p> <p>3) Принять предложение.</p> <p>4) Предложение не относится к предмету рассмотрения данных публичных слушаний.</p>	<p>1) В соответствии с учетом микрорайона со сложившейся застройкой.</p> <p>2) В соответствии с фактическим использованием земельного участка.</p> <p>3) Пожелание граждан.</p>
--	--	--	---

	<p>5) 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.</p> <p>6) Прекратить практику уплотнительной застройки микрорайонов со сложившейся застройкой в угоду бизнесу.</p> <p>7) Больше привлекать общественность к обсуждению планировок коллективных мест отдыха и центральных микрорайонов.</p>	<p>5) Не принимать замечание.</p> <p>6) Принять замечание.</p> <p>7) Принять к сведению.</p>	<p>5) Указанная транспортная связь утверждена генеральным планом города. Отмечаем, что указанный вариант размещения улицы был выбран с учетом результатов всестороннего анализа транспортной ситуации в центре города.</p> <p>6) В градостроительных регламентах для зон сложившейся и смешанной застройки определен нулевой процент нового жилищного строительства.</p> <p>7) Все градостроительные документы и решения принимаются в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ через процедуру проведения публичных слушаний о которых заблаговременно сообщается в средствах массовой информации, газетах, а также дополнительно путем объявлений на домах, в Управляющие компании и ТОС.</p>
<p>23.06.2015 3. Чуракаев М. А. - Председатель Правления «Союза архитекторов Югры»</p>	<p>Доклад о несоответствии графических материалов, разработанного и утвержденного генерального плана, и графических материалов Правил землепользования и застройки, а именно карты градостроительного зонирования:</p> <p>1) Территория поселка Таежный:</p> <p>1.1. в северо-западной части зона Ж.2 меняется на Ж.1;</p> <p>1.2. в восточной части образована зона ОД.9, в уменьшение показанной на генеральном плане малоэтажной застройки Ж.2. Согласно проекту Правил землепользования и застройки зона ОД.9 не входит в число условно разрешенных видов использования для зоны Ж.2.</p> <p>2) Территория поселка Лунный:</p> <p>2.1. в центральной части поселка Лунный нанесен участок территориальной зоны многоэтажной застройки Ж.4 за счет уменьшения зоны среднеэтажной застройки. По генеральному плану строительство многоэтажных домов в поселке Лунный не предусмотрено;</p> <p>2.2. в утвержденном генеральном плане показана зона Р.2 в районе озера, а в проекте Правил землепользования и застройки появляется индивидуальная жилая застройка;</p>	<p>1) Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции.</p> <p>2) 2.1. Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции.</p> <p>2.2. Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции.</p>	<p>1) Территория поселка Таежный:</p> <p>1.1. зона Ж.1 установлена в соответствии с генеральным планом и проектом планировки указанной территории;</p> <p>1.2. Зона ОД.9 выделена в соответствии с постановлением Администрации города от 22.08.2014 № 5858 «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка».</p> <p>2) Территория поселка Лунный:</p> <p>2.1. зона Ж.4 выделена в соответствии с постановлением Администрации города от 01.09.2014 № 6065 «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства»;</p> <p>2.2. индивидуальная жилая застройка выделена в соответствии с постановлением Администрации города от 29.12.2012 № 10085 «Об утверждении проекта</p>

	<p>2.3. не показан как зона ОД.4 (ДОУ) участок существующей средней общеобразовательной школы № 22, которая при появлении зоны многоэтажных домов Ж.4 не будет обеспечивать жителей этой территории.</p> <p>3) Замечание: в территориальной зоне ОД.11 в Ядре центра, никакого условно разрешенного вида использования 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.</p> <p>4) Юго-Восточная часть территории городского округа город Сургут: - на въезде в город, промышленная территория, в проекте Правил землепользования и застройки уменьшена территория общественной застройки ОД.1 в пользу увеличения зоны Ж.4. Часть общественной застройки ОД.1, которая обрамляет въезд в город, совершенно нормальное решение, которое было утверждено в генеральном плане и которое совершенно логично предусмотрено для формирования въезда в город с восточной стороны элементами застройки общественно - деловой функциональной зоны. Замечание: вернуть в проект Правил землепользования и застройки территориальную зону ОД.1 или исключить часть общественной застройки ОД.1, которая обрамляет въезд в город из генерального плана, так как это новая территория, а не существующие участки.</p> <p>Предложение: считаю, что 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 территориях не было расхождений с теми участками, которые уже существуют, функционируют и принадлежат.</p>	<p>2.3. Принять замечание.</p> <p>3) Принять замечание.</p> <p>4) Не принимать замечание.</p> <p>Учесть предложение.</p>	<p>межевания территории поселка Лунного в городе Сургуте;</p> <p>2.3. В соответствии с фактическим использованием земельного участка на карте градостроительного зонирования выделена зона ОД.4.</p> <p>3) Целесообразно из градостроительного регламента зоны ОД.11 исключить виды разрешенного использования «блокированная жилая застройка».</p> <p>4) Границы территориальных зон будут уточнены после разработки проекта планировки и проекта межевания на данную территорию. Увеличение территориальной зоны Ж.4 в настоящее время обусловлено необходимостью соблюдения требования, установленного ч.4 ст.30 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с которым земельные участки, поставленные на кадастровый учет, должны относиться только к одной территориальной зоне.</p>
<p>23.06.2015 4. Славгородский С.А. - член правления Союза архитекторов Югры</p>	<p>Доклад об основных частях проекта Правил землепользования и застройки «Порядок применения Правил» и «Градостроительные регламенты»:</p> <p>1) Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, с моей точки зрения вещь весьма спорная, и срок его применения обозначен 2020 годом, я думаю, что Правила землепользования и застройки не стоит торопиться приводить к этому Приказу.</p>	<p>1) Не принимать замечание.</p>	<p>1) Законодательно установлено, что виды разрешенного использования, устанавливаемые после вступления в силу Приказа Минэкономразвития № 540, т.е. после 24 декабря 2014, должны</p>

	<p>2) Проект Правил землепользования и застройки не содержит четкого разграничения частей «Правила землепользования» и «Правила застройки».</p> <p>3) Статья 8 в основных положениях переписана с Градостроительного кодекса РФ.</p>	<p>2) Не принимать замечание.</p> <p>3) Не принимать замечание.</p>	<p>определяться в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данные требования содержатся и в ст.7 Земельного кодекса РФ. Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Сургута представляет собой новую редакцию данных Правил, которой устанавливаются территориальные зоны, виды разрешенного использования и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Появление новых территориальных зон на карте градостроительного зонирования города Сургута обозначает необходимость установления видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах данных зон. Таким образом, виды разрешенного использования в составе градостроительных регламентов, должны определяться в соответствии с Классификатором Минэкономразвития.</p> <p>2) Режим использования земельных участков и объектов, на них расположенных, не может быть разделен в составе правил землепользования и застройки. Градостроительный регламент, согласно ст.36 Градостроительного кодекса РФ, определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.</p> <p>3) Статья 8 проекта установлена в соответствии со ст.38 Градостроительного кодекса РФ и содержит положения, справедливые для правил землепользования и застройки городского</p>
--	--	---	--

	<p>4) В пункте 3 статьи 8 написано про предельную этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений, а установление предельных параметров - это не просто прерогатива, это обязанность органов местного самоуправления установить предельную этажность.</p> <p>5) В пункте 5 статьи 8 указан минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и общеобразовательных организаций, который в градостроительных регламентах отсутствует, также, как и предельная высота.</p> <p>6) В проекте 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, следовательно, исключается возможность смены вида разрешенного использования земельного участка.</p>	<p>4) Не принимать замечание.</p> <p>5) Принять замечание.</p> <p>6) Не принимать замечание.</p>	<p>округа город Сургут. Указанная статья не может быть исключена, т.к. содержится перечисление тех параметров, которые имеются в градостроительных регламентах.</p> <p>4) Предельные параметры устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории. Предельная этажность или предельная высота зданий, строений и сооружений установлена для ряда территориальных зон в том случае, если соответствующее требование содержится в законодательстве (так, установлена предельная этажность для жилой застройки). Действующее федеральное законодательство не содержит обязанности органов местного самоуправления по ограничению этажности во всех случаях.</p> <p>5) Целесообразно из ст.8 исключить параметр «минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и общеобразовательных организаций». Данный вопрос регулируется правилами благоустройства территории.</p> <p>6) В соответствии со ст.35 Градостроительного кодекса РФ, определяющей виды и состав территориальных зон, в состав общественно-деловых зон могут включаться:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. зоны делового, общественного и коммерческого назначения; 2. зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения; 3. зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности; 4. общественно-деловые зоны иных видов.
--	--	--	--

	<p>7) В статье 21 настоящих Правил указано, что 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 далее 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. Следовательно, предприниматели могут строить на основании полученного разрешения на строительство, но после окончания все будет незаконно, такое вот противоречие имеется.</p> <p>8) Ж.4 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами», этажность от 9-ти этажей - высота должна быть ограничена, для того чтобы формировалась нормальная жилая застройка. Застройку вправе ограничивать и можно установить в качестве подзоны. Можно сделать прекрасное градостроительное решение и закрепить в этих Правилах, закон сделать это позволяет.</p> <p>9) Зона застройки домами смешанной этажности, так называемая сложившаяся застройка – выразил сомнение о выделении в сложившуюся застройку, так как законодательством это не предусмотрено. Существует Зона сложившейся застройки от 9 этажей и до бесконечности и подзона от 4 до 8 этажей (пример: в Центральном микрорайоне здания от 5 до 17 этажей - это уже не соответствует Правилам). Замечание: остальные статьи, кроме самого жилья, показатели процентов застройки какие-то абстрактные, как они получились мне как специалисту вообще не понятно.</p>	<p>7) Не принимать замечание.</p> <p>8) Не принимать замечание.</p> <p>9) Не принимать замечание.</p>	<p>7) Норма, предусмотренная частью 1 статьи 21 проекта ПЗЗ включена для соблюдения прав лиц, которые на законных основаниях получили разрешение на строительство до принятия ПЗЗ. После осуществления строительства на земельном участке в соответствии с ранее выданным разрешением на строительство (до вступления в силу ПЗЗ), в случае если построенный объект будет не соответствовать установленным градостроительным регламентом видам разрешенного использования, параметрам, действует правило, предусмотренное ч.8,9 ст.36 Градостроительного кодекса РФ (аналогичные нормы включены в ст.9 проекта ПЗЗ).</p> <p>8) Предельные параметры регулируются документацией по планировке территории. Предельная максимальная этажность многоэтажной жилой застройки в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития № 540, не ограничена. Действующее федеральное законодательство не содержит обязанности органов местного самоуправления по ограничению этажности во всех случаях.</p> <p>9) Законодательством (ст.45 Градостроительного кодекса РФ) предусмотрена возможность наличия жилых зон. Конкретные наименования и виды зон жилого назначения определяются органами местного самоуправления в процессе осуществления градостроительного зонирования с учетом фактического и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства. Зоны сложившейся застройки и смешанной</p>
--	--	---	--

	<p>10) Зоны ОД: - <u>ОД.9.</u> «Зона размещения культовых объектов» - отсутствуют вспомогательные виды разрешенного использования, то есть получается церковь основной вид использования, ТП и так далее не поставить;</p> <p>- <u>ОД.10</u> «Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения», в условно разрешенных видах находятся склады и объекты тяжелой промышленности, каким образом это получилось, я не знаю, не внимательность, наверное, разработчиков;</p> <p>- <u>ОД.11</u> «Зона размещения объектов высшего профессионального образования» выразил замечание о том, что в основных видах находятся развлечения, а в условно разрешенных блокированная жилая застройка.</p>	<p>10) <u>ОД.9:</u> не принимать замечание.</p> <p><u>ОД.10:</u> не принимать замечание.</p> <p><u>ОД.11:</u> принять замечание.</p>	<p>этажности определены исходя из существующего положения с учетом этажности жилых домов, а также в целях сохранения существующей жилой застройки и недопущения уплотнения застройки путем точечного строительства.</p> <p>10) <u>ОД.9:</u> Для возможности размещения ТП в зоне ОД.9 предусмотрен вид разрешенного использования «коммунальное обслуживание», который в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, включает трансформаторные подстанции.</p> <p><u>ОД.10:</u> Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения ОД.10 выделена в целях создания условий для постепенного преобразования существующих промышленных территорий в общественно-деловые с возможностью строительства объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, обслуживающих и коммерческих видов разрешенного использования. Склады, легкая промышленность, пищевая промышленность и строительная промышленность отнесены к условно разрешенным видам использования для сохранения возможности существования имеющихся промышленных объектов. Объекты тяжелой промышленности в градостроительном регламенте зоны ОД.10 проектом ПЗиЗ не предусмотрены.</p> <p><u>ОД.11:</u> Целесообразно из градостроительного регламента зоны ОД.11 исключить виды разрешенного использования «блокированная жилая</p>
--	---	---	--

	<p>11) П.1. «Зона размещения складских объектов», основной вид использования склады, а вспомогательный - это для автобизнеса, следовательно, человек должен обязательно будет иметь какой-то склад и только тогда сможет сделать мастерскую. Такие вещи абсолютно не проработаны.</p> <p>12) Производственные объекты: склады, магазины полностью отнесены к условно разрешенным видам использования земельных участков. Следовательно, владелец лишен возможности, 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. Замечание: отсутствуют параметры разрешенного использования объектов капитального строительства, существуют только земельные участки.</p> <p>13) Р.2: «Зона озелененных территорий общего пользования» - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%. Следовательно, это зона озелененных территорий общего пользования, но застроить ее можно так, что не останется ни одного дерева.</p> <p>14) РО. «Зона режимных территорий» - один единственный вид разрешенного использования: обеспечение деятельности по исполнению наказаний. Условно разрешенных и вспомогательных видов нет. В соответствии с рассматриваемым проектом Правил, существующие церквушки, расположенные в местах по исполнению наказаний незаконны и подлежат сносу.</p>	<p>11) Не принимать замечание.</p> <p>12) Не принимать замечание.</p> <p>13) Принять замечание.</p> <p>14) Не принимать замечание.</p>	<p>застройка», «развлечения».</p> <p>11) Для размещения автомастерских, АЗС предусмотрена зона размещения объектов автомобильного транспорта ИТ.1, где «обслуживание автотранспорта» является основным видом разрешенного использования. В зоне размещения складских объектов П.1 вид «обслуживание автотранспорта» включен в состав вспомогательных видов разрешенного использования именно в целях выполнения вспомогательной функции по отношению к основным объектам – складам. Основное назначение зоны П.1 размещение складских объектов.</p> <p>12) Речь идет о производственных зонах, в градостроительных регламентах которых перечисленные виды действительно отнесены к условно разрешенным. Кафе и магазины не соответствуют назначению производственных зон, поэтому отнесены к условно разрешенным видам использования.</p> <p>13) Максимальный процент застройки в границах земельного участка в зоне озелененных территорий общего пользования Р.2 для условно разрешенных видов использования уменьшен до 30% с учетом целесообразности.</p> <p>14) Описание вида разрешенного использования «обеспечение деятельности по исполнению наказания» в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, включает размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения). На территории городского округа город</p>
--	--	--	---

	<p>15) СХ.3. «Зона садоводства» - в данной зоне исключена возможность строительства садовых домиков, то есть все постройки, которые себе построили граждане, являются не законными и подлежат сносу.</p>	<p>15) Не принимать замечание.</p>	<p>Сургут зоны РО выделены для исправительного и лечебно-исправительного учреждения УФСИН, следственного изолятора УФС. В соответствии со ст.14 Уголовно-исполнительного кодекса РФ осужденным разрешено проведение религиозных обрядов и церемоний в учреждениях, исполняющих наказание. В этих целях Администрация указанных учреждений при наличии возможности выделяет соответствующее здание (сооружение, помещение) на территории учреждения, исполняющего наказание. Таким образом, существование самостоятельных объектов религиозного назначения на указанных территориях не допускается.</p> <p>15) В проекте ПЗиЗ предусмотрена зона садоводства СХ.3 с основным видом разрешенного использования «садоводство», под которым понимается осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.</p> <p>Также проектом ПЗиЗ предусмотрена зона дачного хозяйства СХ.4, в градостроительном регламенте которой к основным видам разрешенного использования отнесено «размещение дачных домов и садовых домов».</p> <p>Дифференциация проведена с учетом действующих ПЗиЗ.</p>
<p>23.06.2015 5. Карелин С.П. – председатель СПК «Бережок»</p>	<p>Предложение: увеличить границы кооператива СПК «Бережок», так как в данном кооперативе насчитывается только 48 участков.</p>	<p>Не принимать замечание.</p>	<p>Градостроительное зонирование производится с учетом категорий земель. На указанной территории располагаются земли лесного фонда. Исходя из положений п.7 ст.1 и ч.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ,</p>

			<p>градостроительные регламент не устанавливается для земель лесного фонда, а следовательно, для указанных земель не может быть определена территориальная зона. До перевода земель лесного фонда в земли сельскохозяйственного назначения, они не отражаются в градостроительном зонировании.</p>
<p>23.06.2015 6. Бондаренко С.А. – председатель Думы города Сургута,</p>	<p>Предложения и замечания к проекту Правил землепользования и застройки: 1) Проект предлагает изменить структуру действующих градостроительных регламентов с увеличением количества территориальных зон: 1) Жилые зоны (в действующей редакции предусмотрено 3 зоны, в новой редакции предлагается 5 зон, а также вводятся подзоны в ряде жилых зон) - 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. 1.1. Общественно-деловые территориальные зоны (в действующей редакции предусмотрено 2 зоны, в новой редакции предлагается 11 зон). 1.2. Производственные территориальные зоны (в действующей редакции предусмотрено 5 зон, в новой редакции предлагается 8 зон). 1.3. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур (в действующей редакции предусмотрено 5 зон, в новой редакции предлагается 9 зон). 1.4. Ввести зону обеспечения обороны и безопасности ОБ (в действующей редакции отсутствует). 1.5. Ввести зону объектов размещения отходов производства и потребления СИ.2 (в действующей редакции отсутствует). Замечание: 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. 2) 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</p>	<p>1) Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции.</p> <p>2) Не принимать предложение.</p>	<p>1) <u>Проектом ПЗЗ по сравнению с действующей редакцией ПЗЗ предлагается дополнение видов территориальных зон и введение ряда подзон по следующим причинам:</u> <u>В части жилых зон</u> – в целях приведения в соответствие с Генеральным планом города на карте градостроительного зонирования обозначена зона застройки среднеэтажными жилыми домами. Наряду с Генеральным планом включение зоны среднеэтажной жилой застройки в Правила землепользования и застройки обусловлено также: – нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, которые содержат такой тип жилой застройки; - Классификатором видов разрешенного использования земельных участков Минэкономразвития, который содержит вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка». Таким образом градостроительная документация города Сургута увязана с классификацией типов жилой застройки на федеральном и региональном уровне. Подзоны сложившейся застройки выделены для сохранения существующей жилой застройки в целях создания условий для комфортного проживания граждан и недопущения уплотнения застройки путем</p>

<p>просвещения; деловое управление; общественное управление; спорт; автотранспорт; обслуживание автотранспорта; недропользование; природно-познавательный туризм.</p> <p>Предложение: с целью исключения неясностей и двоякого толкования считаем необходимым предложить дополнить представленный проект классификатором объектов капитального строительства (таковой имеется в документе г. Нижневартовска).</p> <p>6) Проект изменений в Правила землепользования и застройки содержит отдельную главу 4 «Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки».</p> <p>Предложение: 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:</p> <p>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.</p> <p>Предложение: в связи с этим предлагаю исключить статью 20 «Порядок внесения изменений в настоящие Правила».</p> <p>8) Предлагается вступление в силу документа определить с момента его официального опубликования (статья 19 проекта).</p> <p>Предложение: 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, для того, чтобы все заинтересованные лица смогли с ним ознакомиться и при необходимости была возможность внесения изменений в еще не вступивший в силу документ.</p> <p>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. 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</p>	<p>6) Не принимать предложение.</p> <p>7) Не принимать предложение.</p> <p>8) Принять к сведению.</p> <p>9) Принять предложение.</p>	<p>водоснабжения, которая в соответствии с проектом ПЗЗ также относится к зонам коммунально-инженерных инфраструктур. Дополнительно выделена зона энергетики для Сургутской ГРЭС и зона связи специально для размещения объектов радиосвязи, объектов сотовой связи.</p> <p>1.4. Зона обеспечения обороны и безопасности ОБ введена в соответствии с Генеральным планом и обозначает территорию бывшего военного городка.</p> <p>1.5. Зона объектов размещения отходов производства и потребления СИ.2 в проекте ПЗЗ установлена для полигона ТБО, который расположен за границами населенного пункта. Действующей редакцией ПЗЗ градостроительное зонирование за границами населенного пункта не установлено.</p> <p>Применительно к территориям, покрытыми поверхностными водами, в соответствии с ч.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ, градостроительные регламенты не устанавливаются. Исходя из определения территориальной зоны как зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты, следует, что в данном случае территориальная зона акваторий не устанавливается.</p> <p>В границах функциональных зон природного ландшафта проектом ПЗЗ определены территориальные зоны озелененных территорий общего пользования.</p> <p>2) Зона объектов образования и просвещения ОД.4 (ДОУ) установлена для существующих объектов образования, а также в соответствии с разработанной и утвержденной документацией по</p>
--	--	---

соответствие», «действия не увеличивают степень несоответствия» - часть 3 указанной статьи.

Предложение: данные 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. То есть 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).

планировке территории, в которой определены зоны планируемого размещения объектов образования.

В соответствии с Генеральным планом определен ряд новых территорий, планируемых для жилой застройки. Точное место размещения объектов образования в данном случае не известно, поэтому на указанных территориях установлены жилые территориальные зоны, в основные виды разрешенного использования которых включен вид использования «образование и просвещение».

3) Для сохранения идеи исключительности зоны УГ на территории, предназначенной для строительства кампуса СурГУ, в соответствии с решением комиссии по градостроительному зонированию сохранена «Зона университетского городка» УГ в соответствии с действующей редакцией Правил землепользования и застройки. Виды разрешенного использования для данной зоны, установленные до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом РФ классификатора видов разрешенного использования земельных участков, в соответствии с ч.11 ст.34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ, признаются действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

4) Для сохранения территорий, предназначенных для размещения многоэтажных автостоянок, закрепленных решением Думы города № 654-V ДГ от 25.02.2015, сохранена «Зона многоэтажных автостоянок» МА согласно действующей редакцией ПЗЗ). Виды разрешенного использования для данной зоны, установленные до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом РФ

				<p>классификатора видов разрешенного использования земельных участков, в соответствии с ч. 11 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ, признаются действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.</p> <p>5) Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска были утверждены в 2006 году. Ещё тогда подчеркивалась необходимость унифицированного подхода к наименованию видов разрешенного использования. Именно для этих целей в городе Нижневартовске был разработан и включен в состав ПЗЗ Классификатор объектов капитального строительства.</p> <p>В настоящее время на федеральном уровне Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 утвержден единый Классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Классификатором установлен единый для всех муниципальных образований подход к определению видов разрешенного использования земельных участков, их наименованию, описанию и содержанию. Содержащиеся в проекте ПЗЗ ГО город Сургут виды разрешенного использования определены в соответствии с указанным Классификатором.</p> <p>6) Глава 4 проекта ПЗЗ введена в соответствии с п.4 ч.3 ст.30 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с которым порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. Поскольку Положением о публичных слушаниях в городе Сургуте, утвержденным Решением</p>
--	--	--	--	---

				<p>Сургутской городской Думы от 26.10.2005 № 512-III ГД, вопросы проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности не урегулированы, данные положения включены в составе проекта ПЗЗ.</p> <p>7) Статья 20 проекта ПЗЗ введена в соответствии с п.5 ч.3 ст.30 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с которым порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки.</p> <p>8) Вопрос не к проекту ПЗиЗ, а к введению его в действие после утверждения.</p> <p>9) Приведенные формулировки части 3 статьи 21 проекта ПЗиЗ будут исключены из проекта ПЗиЗ, так как они дублируют положения, закрепленные в части 3 статьи 9 проекта ПЗЗ, и, вместе с тем, могут иметь неоднозначное толкование.</p>
23.06.2015 7. Сенькин К.В. - представитель от жителей МКД Энергетиков, 26, 26/1	Замечание: отсутствие рекреационных земель в районе расположения Ядра центра города Сургута.	Принять замечание.		Пожелание граждан. В районе Ядра центра и набережной р. Сайма выделена рекреационная зона.
23.06.2015 8. Макарова Л.А. - представитель от жителей МКД Энергетиков, 26, 26/1	Предложение: выкупить земельный участок у ООО «Нордсервис» и создать парковую зону по всему берегу реки Саймы сделав ее визитной карточкой города Сургута. Жители согласны своими силами посадить деревья, цветы на этой территории и сделать это не только в этой зоне.	Предложение не относится к предмету рассмотрения данных публичных слушаний.		
23.06.2015 9. Епанешникова Т.И.- гражданка	Замечание: выразила недовольство о том, что проектом Правил землепользования и застройки занимаются приезжие специалисты.	Замечание не относится к предмету рассмотрения данных публичных слушаний.		
23.06.2015 10. Яковлева С.А.-	Предложение: Администрации города разработать регламент требований к эстетическому виду гаражей, которые решают проблему парковочных мест в городе.	Предложение и замечание не относится к предмету рассмотрения данных публичных		

представитель от жителей МКД Энергетиков, 26, 26/1	Замечание: выразила сомнение в профессионализме компании «ГРАД» выраженное в разработке проекта дома повышенной комфортности на маленьком участке земли напротив домов Энергетиков, 26, 26/1.	слушаний.	
23.06.2015 11. Чернобай О.В. - представитель от жителей МКД Энергетиков, 26, 26/1	Предложения: 1) В проекте Правил землепользования и застройки учесть проблему проезда к домам Энергетиков, 26, 26/1, ввиду наличия рядом социальных объектов. 2) 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.	1) Принять предложение. 2) Принять предложение.	1) Вблизи жилого дома установлена территориальная зона АД, которая позволит разместить открытую парковку. 2) В соответствии с учетом микрорайона со сложившейся застройкой.
23.06.2015 12. Уланова Р.Г. - председатель городской общественной организации общества «Старожилы Сургута»	Предложения: 1. Обустроить реку Сайма в городе Сургут. 2. Прекратить тратить деньги на сомнительные проекты и их бесполезные корректировки. 3. Перейти на локальные рабочие проекты, например, по обустройству реки Сайма: на первую и вторую очередь разработки ее строительства и ввода и соответственно финансирования по очередям строительства. Предлагаю прогулочную набережную с освещением, отдыхом и скамейками. Если конечно потребуется помощь в работе по озеленению, жители Сургута готовы выйти, если это будет организовано, спланировано и выполнить работу по озеленению. 4. Бизнесу предлагать условия для выполнения таких проектов, такую практику следует вводить и по другим узким местам в городе, может быть даже работ по благоустройству дворов, скверов, дорог. Замечания: 1. Для комфортности проживания граждан нет автостоянок, парковок, узкие дороги, много пробок и многое другое. 2. Запретить по побережью реки Сайма строить высотные дома. Оставьте это место для всего населения и будущему поколению.	Принять к сведению.	Предложения и замечания не относятся к предмету рассмотрения данных публичных слушаний.
23.06.2015 13. Брагар Л.Б. – представитель от гражданина Кадырова М.М.	Предложение: внести изменения в проект Правил 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, ввиду невозможности реализации прав Кадырова М.М., являющегося членом кооператива ПДК «Сосновый бор» на приватизацию земельных участков.	Принять предложение.	В соответствии с функциональными зонами, утвержденными генеральным планом города Сургут.

<p>23.06.2015 14. Айнулин В.М. —житель улицы Нагорная 48/2</p>	<p>Предложение: многоквартирный дом, расположенный на улице Нагорная 48/2 перевести в индивидуальный, для строительства нового дома, так как дом 1925 года реконструкции не подлежит.</p>	<p>Не принимать предложение.</p>	<p>В соответствии с утвержденным генеральным планом и проектом планировки на данной территории планируется многоэтажная жилая застройка. В проекте ПЗиЗ также выделена зона Ж.4.</p>
<p>23.06.2015 15. Трифонов В.В. – житель микрорайона № 21</p>	<p>Предложения: 1) Необходимо сделать коэффициент застройки 0% по основному виду использования, то есть то, что усугубляет ситуацию по жилым застройкам. По вспомогательным объектам не должно быть 0% коэффициента застройки, так как при появлении спортивной площадки, то, что нужно всем жителям микрорайона, или парковки одноэтажной или многоуровневой, они попадут в этот же 0% – это не верно. Здесь нужно посмотреть корректировку. 2) 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. 3) Рассмотреть возможность перевода территориальной зоны Ж.4 на зону Ж.3 в районе старого туберкулезного диспансера.</p>	<p>1) Принять предложение. 2) Принять предложение частично. 3) Не принимать предложение.</p>	<p>1) Для конкретизации в градостроительных регламентах подзон сложившейся застройки для основного вида разрешенного использования (жилая застройка) параметр будет уточнен как «процент нового строительства жилых домов в границах земельного участка – 0». 2) На карте градостроительного зонирования в 21 микрорайоне зона Ж.1 с учетом существующего землепользования изменена на зону Ж.2 для земельного участка, занятого двухэтажными многоквартирным жилым домом (проезд Тихий, д. 3), и на зону Ж.3 для земельного участка, занятого четырехэтажным многоквартирным жилым домом (проезд Тихий, д. 1). Жилой дом в северной части 21 микрорайона оставлен в зоне Ж.1, так как земельные участки под указанным домом предоставлены для строительства индивидуальных жилых домов (по информации с публичной кадастровой карты). 3) Зона Ж.4 в районе старого туберкулезного диспансера установлена в соответствии с утвержденным генеральным планом.</p>
<p>Предложения и замечания, поступившие в письменной форме.</p>			
<p>09.04.2015, 26.05.2015 1. ОАО «Сургутнефтегаз»</p>	<p>1. 1.1. 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</p>	<p>1.1. Принять предложение.</p>	<p>1. <u>Предложения ОАО «Сургутнефтегаз»</u> 1.1 Испрашиваемые земельные участки определены в зону размещения объектов административно-делового</p>

»	<p>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;</p> <p>1.2. 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.</p>		назначения;
20.05.2015 2. ДНП "КЕДР-1"	<p>2. 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:</p> <p>- Проект документа не соответствующий ФЗ РФ с обсуждения снять и направить на доработку с учетом замечаний.</p>	1.2. Принять предложение. 2. Не принимать замечание.	1.2 Испрашиваемый земельный участок определен в зону размещения объектов автомобильного транспорта. 2. Замечание ДНП «КЕДР-1» Виды разрешенного использования в проекте ПЗЗ установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. Классификатор делит все земельные участки на 12 групп и устанавливает 81 вид их разрешенного использования. В проекте ПЗЗ ГО г. Сургут применён 51 вид разрешенного использования из установленных Классификатором, т.к. не все виды использования характерны для территории Сургута (выращивание льна и конопли, обеспечение космической деятельности, охрана Государственной границы Российской Федерации и т.д.). Сокращение перечня вспомогательных видов разрешенного использования обусловлено тем, что многие виды разрешенного использования, отнесенные к основным, охватывают значительный объем действий, которые правообладатель может
01.06.2015 3. ООО "Ресторанс Групп"	<p>3. привести карту 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</p>	3. Принять предложение.	

<p>26.05.2015, 16.06.2015</p>	<p>21-22, набережная И.Кайдалова на основании выданного разрешения на строительство №ги86310000-87 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».</p>		<p>осуществлять на земельном участке. В соответствии со ст. 35 Градостроительного кодекса РФ зоны, предназначенные для ведения дачного хозяйства, садоводства включаются в состав зон сельскохозяйственного использования.</p>
<p>4. ОАО "Аэропорт Сургут" и депутат Думы города Сургута Дьячков Евгений Вячеславович</p>	<p>4. 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 Сургут, 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.</p>	<p>4. Принять предложение.</p>	<p><u>3. Предложение ООО «Ресторанс Групп»</u> Карта градостроительного зонирования приведена в соответствие с функциональным зонированием генерального плана.</p> <p><u>4. Предложение ОАО «Аэропорт Сургут» и депутат Думы города Сургута Дьячков Евгений Вячеславович</u> В соответствии с фактическим использованием земельного участка.</p> <p><u>5. Предложение ООО «ТрансКом»</u> В градостроительном регламенте подзон Ж.3.1 и Ж.3.2 среднеэтажная жилая застройка отнесена к основным видам разрешенного использования, в связи с чем включение данного вида в состав условно разрешенных видов использования не требуется. По вопросу дополнения регламента подзон Ж.3.1 и Ж.3.2 видом использования «блокированная жилая застройка», а регламента зоны Ж.4. видами использования «блокированная жилая застройка», «среднеэтажная жилая застройка» комиссией по градостроительному зонированию принято решение о нецелесообразности внесения данных изменений.</p>
<p>05.06.2015</p> <p>5. ООО "ТрансКом"</p>	<p>5. рассмотреть возможность 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.</p>	<p>5. Не принимать предложение.</p>	
<p>29.05.2015</p> <p>6. ООО "СеверСтрой"</p>	<p>6. рассмотрев проект изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, разработанный ООО "ИТП</p>	<p>6. Принять предложение.</p>	<p><u>6. Предложение ООО «СеверСтрой»</u> Целесообразно введение данной зоны в</p>

<p>15.06.2015 7. ООО "Сибпромстрой"</p>	<p>ГРАД", ООО "СеверСтрой" просит оставить в силе предусмотренную данными изменениями подзону Ж.3.2 в микрорайоне 35"А", так как наша организация имеет намерение выступить застройщиком и возвести на данной территории среднеэтажные жилые дома повышенной комфортности высотой не более 8 этажей.</p> <p>7. 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 (малоэтажная 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.</p>	<p>7. Принять предложение.</p>	<p>микрорайоне 35"А".</p> <p><u>7. Предложение ООО «Сибпромстрой»</u> Согласно ч.14 ст.34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ отношения, связанные с реализацией положений, заключенных до дня вступления в силу данного Федерального закона договоров аренды земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и договоров аренды земельных участков, образованных из таких земельных участков, регулируются Земельным кодексом РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ).</p> <p>В соответствии с п.5 ст.38.2 Земельного кодекса РФ (в редакции до 01 марта 2015) для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 ЗК РФ, а также <u>документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретает на аукционе.</u></p> <p>Строительство объектов капитального строительства на земельном участке, предоставленном для его комплексного освоения, осуществляется в соответствии с</p>
<p>05.06.2015, 02.07.2015 8. Департамента строительства ХМАО-Югры</p>	<p>8. считаем необходимым, в целях обеспечения качества вводимого в эксплуатацию малоэтажного 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.</p> <p>8.2. учесть при корректировке Правил пункт 12 Перечня поручений</p>	<p>8. Не принимать предложение.</p>	

<p>03.06.2015 9. Гражданин Кязимов Орудж Фарзулла оглы</p>	<p>Губернатора ХМАО-Югры от 02.03.2015 по итогам работы в пгт. Пойковский Нефтеюганского района по вопросу утверждения правил (базовых норм) застройки территорий малоэтажного жилищного строительства.</p> <p>9. внести изменения 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».</p>	<p>9. Принять предложение.</p>	<p>утвержденным проектом планировки территории. Вместе с тем, по решению комиссии по градостроительному зонированию принято решение применительно к земельным участкам, предоставленным под комплексное освоение в целях жилищного строительства (малоэтажная жилая застройка не выше 4-х этажей), установить подзону застройки среднеэтажными жилыми домами с ограничением этажности до 4 этажей.</p>
<p>11.06.2015 10. ООО «Полакс»</p>	<p>10. 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 центров. 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.</p>	<p>10. Принять предложение.</p>	<p><u>8. Предложение Департамента строительства ХМАО-Югры</u> Отношения, возникающие при установлении требований к зданиям и сооружениям, а также к связанным с ними процессам проектирования и строительства, регулируются Федеральным законом от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании».</p>
<p>23.06.2015 11. Гражданка Шанаурова Г.В.</p>	<p>11. Ознакомившись с проектом внесения изменений в Правила землепользования и застройки, а также градостроительным регламентом (часть II) городского округа Сургут, можно сказать, что оба этих документа, разработанные специализированной организацией, на которые потрачены деньги налогоплательщиков Сургута, не содержат конкретных параметров градостроительной деятельности, изобилуют общими фразами, большое внимание уделяется процедуре принятия решения, а не конкретным значениям определяющих параметров. Текст документов практически полностью повторяет текст Градостроительного кодекса Российской Федерации. Ни о каких местных нормах, привязанных к нашему городу нет. Что очень интересно, нет ни одной фразы о том, что данные документы в части определенных разделов Правил, необходимо увязывать с генеральным планом города, как основополагающим документом. В самом предназначении этих документов не предусмотрено обеспечение комфортной среды проживания граждан.</p>	<p>11. Рекомендации комиссии отражены в п.2 настоящего заключения.</p>	<p>В соответствии с указанным федеральным законом обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования, в том числе зданиям и сооружениям, а также к процессам проектирования и строительства устанавливаются техническим регламентами. Кроме того, технические правила и (или) описание процессов проектирования (включая изыскания), строительства содержатся в сводах правил, которые применяется на добровольной основе в целях соблюдения требований технических регламентов. Здания и сооружения любого назначения, а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и</p>

Территориальные зоны общего пользования, которые являются одной из составляющих комфортного проживания граждан, в том числе площади, набережные, скверы, бульвары, водоемы, упомянуты только в разделе определений и терминов (гл.1, ст.1, п.21).

К полномочиям Администрации города Сургута, согласно гл.1, ст.3, п.10, организация благоустройства набережных площадей, скверов, бульваров, водоемов не предусмотрена. Подготовка документации по планировке отдельных кварталов осуществляется в отношении как подлежащих застройке территорий, так и уже застроенных со сложившейся инфраструктурой индивидуально в каждом конкретном случае, без ссылок на генеральный план. Что практически узаконивает любую застройку, в том числе уплотнительную (точечную).

Решение о подготовке документации по планировке территории города принимается как по инициативе органов государственной власти, так и по инициативе физических и юридических лиц, и не всегда выносится на публичные слушания. К таким относятся территории с договорами о комплексной застройке. И опять ни слова о генеральном плане, о предельной этажности зданий. Везде написано выше 9-ти этажей, а на сколько, у кого на что хватит фантазии и денег.

В качестве примера можно привести застройку микрорайона строителей, нефтяников и некоторые другие новые районы. В этих районах значительно уплотнено жизненное пространство, высокий коэффициент застройки и плотность населения. Ликвидируется до 90% существующих зеленых насаждений и десятилетних деревьев, что значительно ухудшает экологию жилых районов при очень большом количестве автотранспорта во дворах. Следует отметить разновысотный и разнокалиберный калейдоскоп зданий по улице Университетской, который говорит о не совсем грамотной градостроительной политике города.

При застройке старых микрорайонов ширина улиц и тротуаров остается прежней, как при двухэтажной застройке.

Погоня застройщиков за квадратными метрами и прибылью значительно ухудшает архитектурную привлекательность города и комфортность проживания в новых домах, подчеркивая бессистемность и отсутствие общегородской концепции. Город украшает не отдельно стоящее, пусть даже самое уникальное здание или жилой комплекс, а как эти здания вписываются в общую архитектуру города.

Согласно гл.3, ст.6, п.4 Правил землепользования Градостроительный регламент не устанавливается для земель, покрытых поверхностными водоемами. Никакого другого режима использования этих земель нет. Получается, что на этих землях, то есть в водоемах, можно делать все, что угодно.

Например, расширить за счет русла реки Сайма у этнографической зоны

утилизации (сноса) являются объектом технического регулирования Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Соблюдение требований указанного Федерального закона обеспечивается в результате применения национальных стандартов и сводов правил.

В Российской Федерации действует "СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 N 789) (распространяется на вновь строящиеся и реконструируемые отдельно стоящие жилые дома (далее - дома) с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства); а также на вновь строящиеся и реконструируемые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)

Таким образом, нормы и требования к строительству объектов малоэтажного жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства установлены в документах технического регулирования.

При этом, исходя из содержания статьи 30 Градостроительного кодекса РФ, указанные нормы и требования не

земельный участок под автостоянку служебного транспорта у здания Газпром Переработка.

У моста через реку Сайма, недалеко от СурГУ, русло реки Сайма было уменьшено примерно на шесть метров. Причем сделано это было грубо, варварским способом, без каких-либо эстетических норм. Просто взяли и под прямым углом к берегу, вплотную вдоль моста забили шпунтовую стенку, увеличив, тем самым, площадь земельного участка у "Винотеки". И никого такое действие не удивляет и не волнует, ни экологические организации города, ни Росприроднадзор. А ведь такие резкие изменения береговой зоны могут повлиять на образование заторов, застойных и гнилостных процессов в реке, что ухудшит и так не простое экологическое состояние водоема. Как говорится, ничего личного, только бизнес.

В результате этих двух примеров участок береговой зоны от этнографической зоны до моста через реку Сайма, в нарушение законодательства РФ, недоступен для граждан, как зона отдыха у реки, на которую они имеют полное право.

В ст.10, гл.3 "Виды территориальных зон" говорится о границах территориальных зон, которые являются естественными границами природных объектов. Здесь должен быть нормативный акт, в котором уточнялось, где такая граница проходит по реке Сайма (по дну реки, или по уровню воды, например, такой как в этом году).

Хочется получить ответ по поводу изменения территориальной зоны в квартале 7 с ЖЗ на Ж4, которая предусматривает застройку жилыми домами свыше 9-и этажей. Зона Ж4 имеет две подзоны. Какая подзона будет применена в этом квартале в дальнейшем? Такая, при которой будет возможность возведения "Элитного", повышенной комфортности, многоэтажного (свыше 20-и этажей) жилого дома. Чьи интересы преследуются с введением зоны Ж4? Не по этой ли причине возникло введение в этом квартале именно зоны Ж.4 без указания конкретной подзоны? Почему не принята зона Ж.4.1 - подзона сложившейся застройки многоэтажными домами, как по улице Гагарина?

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. Одновременно возникает вопрос: почему в этом квартале на карте градостроительного зонирования городского округа Сургут не указаны гаражи ПГК№58"Мостовик" ныне ТСН "Мостовик", как объект для

являются предметом регулирования правил землепользования и застройки муниципальных образований.

9. Предложение гражданина Кязимова Орудж Фарзулла оглы

В соответствии с функциональными зонами, утвержденными генеральным планом города Сургут.

10. Предложение ООО «Полак»

В соответствии с фактическим использованием земельного участка.

11. Предложения и замечания гражданки Шанауровой Г.В. получили свое отражение в ходе проведения публичных слушаний и дополнительно поступили в письменной форме.

размещения автомобильного транспорта. Здесь необходимо выделить зону ИТ.1 по аналогии с соседним кварталом, где такой объект обозначен.

Что касается зоны рекреационного назначения, то она отсутствует вдоль берега реки Сайма.

В представленном проекте изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута и градостроительный регламент не позволяют определить связь упомянутых документов с генпланом города, а также предельных размеров необходимых параметров, например, минимальных или максимальных размеров земельных участков.

Отсутствие установленных предельных параметров разрешенных видов строительства, в частности минимальных или максимальных размеров земельных участков на территориальных зонах, выделенных под строительство, является коррупциогенным фактором и нарушением градостроительного законодательства. На подобные нарушения уже указывалось органами прокуратуры, что привело к возможности представления ООО "НордСервис" земельного участка, площадь которого значительно превышает площадь расположенного на нем многоквартирного жилого дома и иных, входящих в состав такого дома объектов недвижимости имущества.

В заключение хочется пожелать:

- 1) Полюбить наш город, как свой родной дом и не превращать его в большой спальный район;
- 2) Определиться с общей концепцией архитектурного облика нашего города (особенно в высотном плане);
- 3) Одной из приоритетных задач градостроительной политики считать комфортное проживание граждан, проживающих в нашем суровом в климатическом отношении городе;
- 4) Планировку территорий при застройке микрорайонов и отдельных земельных участков производить строго в соответствии с генеральным планом;
- 5) При комплексной застройке старых микрорайонов сохранять как можно большее количество зеленых насаждений десятилетней давности;
- 6) 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,

<p>23.06.2015 12. Председатель Думы города Сургута Бондаренко С.А.</p>	<p>небольших малых форм, высадкой деревьев, декоративных кустарников и зеленых газонов. 7) Дом пионеров предлагается реконструировать или отстроить заново в первоначальном 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. 8) 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. 9) Прекратить практику уплотнительной застройки микрорайонов со сложившейся застройкой в угоду бизнесу. 10) Больше привлекать общественность к обсуждению планировок коллективных мест отдыха и центральных микрорайонов.</p> <p>12. Рассмотрев проект изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, сообщаю следующее. 1. 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, предлагается исключить из рассматриваемого проекта решения указанную главу и, при необходимости, внести соответствующие изменения в решение Думы города, регулирующее порядок проведения публичных слушаний в городе. 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 предлагается исключить статью 20 «Порядок внесения изменений в настоящие Правила». Основные определения и термины, используемые в проекте внесения изменений в правила землепользования и застройки дублируют терминологию федеральных законов, а также решений Думы города от 22.12.2014 № 635-V ДГ «О внесении изменений в генеральный план муниципального образования городской округ город Сургут», от 05.05.2014 № 502-ВДГ «О местных нормативах градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской</p>	<p>12.</p> <p>1. Рекомендации комиссии отражены в п.6 настоящего заключения.</p> <p>Не принимать предложение.</p>	<p><u>12. Предложения и замечания Председателя Думы города Сургута Бондаренко С.А.</u></p> <p>1. – получили свое отражение в ходе проведения публичных слушаний и дополнительно поступили в письменной форме.</p> <p>С целью удобства использования данного документа термины будут оставлены, так как приведены определения только тех терминов, которые использованы в тексте документа.</p>
---	--	---	--

округ город Сургут» на основании вышеизложенного предлагается исключить в статье 1 главы 1 проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки следующие определения и термины: «градостроительное зонирование», «градостроительный регламент», «градостроительный план земельного участка», «земельный участок», «линейные объекты», «капитальный ремонт объектов капитального строительства», «красные линии», «органы местного самоуправления», «объект капитального строительства», «объекты недвижимости», «разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства», «реконструкция объектов капитального строительства», «строительство», «территориальная зона», «территория общего пользования».

В соответствии со статьёй 19 проекта, он вступает в силу с момента его официального опубликования. Учитывая, что документ является очень важным для города, для его дальнейшего экономического развития в том числе, предлагается 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. 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. 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. Предлагается эти формулировки исключить.

2. Проект предлагает 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

2. Рекомендации комиссии отражены п.б настоящего заключения.

2. – получили свое отражение в ходе проведения публичных слушаний и дополнительно поступили в письменной форме.

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? Следует отметить, что для всех жилых территориальных зон и подзон в основных видах разрешенного использования предусмотрены 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). Данная зона была внесена по ходатайству Администрации города, с целью закрепления конкретных территорий под строительство образовательных учреждений. Предлагается рассмотреть возможность выделения зоны ОД.4 (ДОУ) на территориях жилых зон и подзон.

Решением Думы города № 484-V ДГ от 01.04.2014 внесены изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута (далее – ПЗЗ) в части выделения новой территориальной зоны УГ для строительства университетского городка. Зона УГ выделялась именно для строительства кампуса СурГУ. 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. Кроме того, требует уточнения вопрос о многоэтажных стоянках. Согласно решению Думы города от 02.10.2014 № 571-V ДГ «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», введена новая зона - Зона многоэтажных автостоянок. Решением Думы города от 25.02.2015

<p>№ 654-V ДГ «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута» 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 ПЗЗ 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. 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 предлагается предложить дополнить представленный проект классификатором объектов капитального строительства (таковой имеется в документе г. Нижневартовска).</p> <p>В целях повышения доступности принимаемого муниципального правового акта для жителей города, его «читаемости» предлагается рассмотреть возможность нанесения на Карту градостроительного зонирования наименование микрорайонов и улиц. Также рассмотреть возможность обозначения на Карте градостроительного зонирования существующих объектов и объектов, планируемых к застройке, обозначив их разным цветом.</p>	<p>Не принимать предложение.</p>	<p>Содержание карты градостроительного зонирования определено Градостроительным кодексом РФ, в соответствии со статьей 30 которого на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Дополнительно на карту градостроительного зонирования,</p>
--	----------------------------------	---

	<p>3. Кроме того, необходимо отметить о несоответствии отдельных показателей территориального зонирования Карты градостроительного зонирования (ПЗЗ 1592-13, лист1) проекта Правил землепользования и застройки городского округа город Сургут данным Карты функциональных зон городского округа город Сургут (КП 1592-13.лист 3.) утвержденных изменений в генеральный план (ГП) города Сургута:</p> <p>Пос. Таежный (см. Приложения 2 (ГП), 3 (проект ПЗЗ), 4 (действующие ПЗЗ):</p> <p>1) увеличена площадь зоны малоэтажной застройки Ж.2. (см. Приложение 2) за счет уменьшения зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1, см. Приложение 3);</p> <p>2) в южной части по ПЗЗ обозначена территория Ж.3, отсутствующая на картах генерального плана (ГП);</p> <p>3) в восточной части образована зона ОД.9, в уменьшение показанной на генеральном плане малоэтажной застройки Ж.2. Согласно проекту ПЗЗ Зона ОД.9 не входит в число условно разрешенных видов использования для зоны Ж.2;</p> <p>4) уменьшена зона воздушного транспорта ИТ.3 в новых ГП и ПЗЗ относительно зоны ИТ.3 действующих ПЗЗ.</p> <p>Микрорайон № 41 (см. Приложение 5 (ГП), Прил.6 (проект ПЗЗ):</p> <p>В восточной части мк.41 увеличена площадь территориальной зоны блокированной застройки Ж.2. (см. Прил. 6) с включением в неё существующих 5-ти этажных жилых домов по ул. Почтовый проезд 5,6,7, относящихся к зоне Ж.3. (среднеэтажная застройка). На карте ГП лист.3 эта группа домов ошибочно обозначена как многоэтажная застройка.</p>	<p>3.</p> <p>Пос. Таежный: 1);2);3) Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции.</p> <p>4) Принять замечание.</p> <p>Микрорайон № 41: Принять замечание.</p>	<p>подготовленную в составе проекта внесения изменений в ПЗиЗ, нанесены наименования улиц. Нанесение на карту градостроительного зонирования объектов капитального строительства не только не соответствует требованиям Градостроительного кодекса РФ, но и приведет к перегруженности и не читаемости карты. Кроме того, в условиях постоянно меняющейся градостроительной ситуации в городе нанесение существующих объектов и планируемых к строительству не будет иметь актуальности.</p> <p>3.</p> <p>Пос. Таежный: 1); 2) Зона Ж.2 и Ж.3 установлены в соответствии с генеральным планом и проектом планировки указанной территории; 3) Зона ОД.9 выделена в соответствии с постановлением Администрации города от 22.08.2014 № 5858 «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка»;</p> <p>4) Зона ИТ.3 расширена в соответствии с фактическим использованием земельных участков, занятых объектами капитального строительства, которые непосредственно связаны с функционированием аэропортового комплекса.</p> <p>Микрорайон № 41: На карте градостроительного зонирования в 41 микрорайоне зона Ж.2 изменена на зону Ж.3 для установления соответствия территориальных зон существующим объектам капитального строительства (среднеэтажные жилые дома).</p>
--	---	--	---

<p>Поселок Лунный (см. Приложение 5 (ГП), Прил.6 (проект ПЗЗ):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) в центральной части пос. Лунный нанесен участок территориальной зоны многоэтажной застройки Ж.4. (см. Прил. 6) за счет уменьшения зоны среднеэтажной застройки по генеральному плану (см. Прил.5). По генеральному плану строительство многоэтажных домов в пос. Лунный не предусмотрено (см. КП 1592-13.лист 3); 2) участок существующих блокированных жилых домов в северной части обозначен как Ж.3 (по факту - Ж.2); 3) не показан как зона ОД.4 (ДОУ) участок существующей средней общеобразовательной школы № 22. <p>Микрорайоны № № 51, 35А (см. Приложение 7(ГП); Прил.8 (проект ПЗЗ):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) зона Ж2 микрорайона № 51 по ПЗЗ находится на территории обозначенной в генплане как коммунально-складская функциональная зона; 2) имеются расхождения в границах и назначении функциональных (ГП) и территориальных (ПЗЗ) зон микрорайона № 35А; 3) обозначенная в ПЗЗ зона Р.4 в пойме не соответствует решениям генплана. Часть участка зоны АД необоснованно удалена в пользу зоны Р.4. <p>Пойма реки Оби южнее протоки Бардыковка в юго-западной части города, существующий участок СурГУ в ядре центра (см. Приложения 9 (ГП); 10 (проект ПЗЗ); 11(действующие ПЗЗ):</p> <p>Объекты территориальной зоны ОД.11 для поймы (в действующих ПЗЗ – зона УГ-Университетский городок) и ядра центра имеет определенные различия по функции и содержанию. Для территории ядра центра включение в ОД.11 блокированной застройки, даже как условно разрешенного вида использования, недопустимо, с точки зрения функционала и значимости территории.</p> <p>Юго-Восточная часть восточного жилого района (см. Приложения 12 (ГП); 13 (проект ПЗЗ); 14 (действующие ПЗЗ); 14А (Проект планировки территории Юго-Восточной части восточного жилого района):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) участок для развития территории средней школы №4 в кв.29А по утвержденному проекту планировки территории и находящийся в границах красных линий по действующим ПЗЗ, в проекте ПЗЗ урезан 	<p>Поселок Лунный:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции. 2) Принять замечание. 3) Принять замечание. <p>Микрорайоны № № 51, 35А:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1);2);3) Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции. <p>Пойма реки Оби южнее протоки Бардыковка в юго-западной части города, существующий участок СурГУ в ядре:</p> <p>Принять замечание.</p> <p>Юго-Восточная часть восточного жилого района:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1);2) Оставить проект Правил землепользования и застройки в предложенной редакции. 	<p>Поселок Лунный</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Участок территориальной зоны Ж.4 нанесен в соответствии с постановлением Администрации города от 01.09.2014 № 6065 «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства»; 2) Зона Ж.3 заменена на зону Ж.2 в соответствии с фактическим использованием земельного участка (блокированный жилой дом); 3) В соответствии с фактическим использованием земельного участка на карте градостроительного зонирования выделена зона ОД.4. <p>Микрорайоны № № 51, 35А:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) градостроительное зонирование выполнено в соответствии с функциональным зонированием генерального плана; 2) границы территориальных зон были уточнены в процессе согласования проекта Правил землепользования и застройки; 3) градостроительное зонирование выполнено с учетом решений проекта планировки улично-дорожной сети. <p>Пойма реки Оби южнее протоки Бардыковка в юго-западной части города, существующий участок СурГУ в ядре:</p> <p>Целесообразно исключить из градостроительного регламента зоны ОД.11 виды разрешенного использования «блокированная жилая застройка».</p> <p>Юго-Восточная часть восточного жилого района:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Градостроительное зонирование выполнено с учетом требования земельного кодекса об отнесении земельного участка к одной территориальной зоне. При выполнении
--	---	---

	<p>ломаной линией в пользу зоны АД. Это не соответствует также решениям генерального плана (см.Прил.12), где продолжение Югорского тракта предусмотрена без изменения границ ранее запроектированных смежных участков жилой и общественной застройки;</p> <p>2) в генеральном плане и проекте ПЗЗ отсутствует продолжение зоны АД до территории зоны ИТ.4 (речной порт). В действующих ПЗЗ связь зон автомобильного (ИТ.1) и речного (ИТ.4) транспорта не прерывалась, что представляется вполне логичным и не требует корректировки (см.Прил.14).</p> <p>Юго-Восточная часть города.(см. Пр. 15 (ГП);16 (проект ПЗЗ): На территориях комплексного освоения (планировочные кварталы № № 225-228); в проект ПЗЗ (Прил.16) уменьшена территория общественной застройки ОД.1 в пользу увеличения зоны Ж.4. В то же время, генеральным планом, совершенно логично, предусмотрено формирование въезда в город с восточной стороны элементами застройки общественно-деловой функциональной зоны.</p> <p>Квартал 30Б. (см. Приложения 18,18А (ГП); 19 (проект ПЗЗ); 20 (действующие ПЗЗ): Существующий участок ЛЭП 110 кВ на участке от проспекта Пролетарского до ул. Инженерной в перспективе запроектировано проложить кабелем с уменьшение охранной зоны и формирования полноценной жилой застройки на территории квартал №30Б. Данное решение было отражено в действующих ПЗЗ (см. Приложение 20).</p> <p>Кроме того, направляю в Ваш адрес копии обращений руководителя ликвидационной комиссии ООО «Сибпромстрой» Н.К. Сторожука и жительницы города Сургута Шанауровой Г.В. с предложениями и замечаниями относительно проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки на территории города Сургута, разработанным ООО «ИТП ГРАД».</p> <p>На основании вышеизложенного, в целях качественной подготовки муниципального правового акта предлагаю доработать проект изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «ИТП ГРАД» в рамках муниципального контракта от 16.08.2013 № 133/2013 на выполнение научно-исследовательских работ «Совершенствование системы управления градостроительным развитием городского округа города Сургута» с учётом указанных замечаний и предложений и привести</p>	<p>Юго-Восточная часть города: Не принимать замечание.</p> <p>Квартал 30Б: Принять замечание частично.</p> <p>Предложение учтено.</p>	<p>межевания данной территории границы участка школы могут быть изменены.</p> <p>2) Данное решение обусловлено высокой категорией ул. Декабристов, утвержденной в составе генерального плана и невозможностью ее пересечения в одном уровне. Транспортная связь пр. Комсомольского и Речного вокзала предлагается осуществлять через проектируемую развязку по ул. Терешковой, либо через отнесенные левые повороты по улице Декабристов, расположение которых будет отрабатываться на этапе рабочей документации улиц.</p> <p>Юго-Восточная часть города: Границы территориальных зон будут уточнены после разработки проекта планировки и проекта межевания на данную территорию. Увеличение территориальной зоны Ж.4 в настоящее время обусловлено необходимостью соблюдения требования, установленного ч.4 ст.30 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с которым земельные участки, поставленные на кадастровый учет, должны относиться только к одной территориальной зоне.</p> <p>Квартал 30Б: Градостроительное зонирование на указанной территории выполнено с учетом функциональных зон генерального плана, границ земельных участков и решений проекта планировки указанной территории.</p>
--	--	---	---

	карту градостроительного зонирования в соответствие с решением Думы города от 22.12.2014 № 635-V ДГ «О внесении изменений в генеральный план муниципального образования городской округ город Сургут».		
--	--	--	--

Утвердить доработанный проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, разработанный 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» с учетом принятых замечаний и передать данный проект в Думу города для его рассмотрения на 42-м заседании Думы города.

Председатель комиссии
по градостроительному зонированию,
заместитель главы Администрации города

А.А. Шатунов

Гурьева Вера Викторовна
тел. (3462) 52-82-55