

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

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА
заседания комиссии по градостроительному зонированию

25.06.2019
09-30 часов

№ 248
Восход, д. 4, каб. 301

Рассмотрели VIII вопрос по результатам публичных слушаний:

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно в статью 72 «Зона садоводства СХ.3» раздела II «Градостроительные регламенты» в части дополнения основного вида использования «ведение садоводства» следующими параметрами разрешенного использования:

Этажность – до 2 эт.

Высота гаражей – до 5 м.

Минимальный отступ от жилого строения или жилого дома до:

красной линии улиц – 5 м;

красной линии проездов – 3 м;

границы соседнего земельного участка – 3 м.

Минимальный отступ от подсобных сооружений до:

красных линий улиц и проездов – 5 м;

границы соседнего земельного участка – 1 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

Заявитель: ходатайство Администрации города.

Комиссия рекомендует:

Внести изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно в статью 72 «Зона садоводства СХ.3» раздела II «Градостроительные регламенты» в части дополнения основного вида использования «ведение садоводства» следующими параметрами разрешенного использования:

Этажность – до 3 эт.

Высота гаражей – до 5 м.

Минимальный отступ от жилого строения или жилого дома до:

красной линии улиц – 5 м;

красной линии проездов – 3 м;

границы соседнего земельного участка – 3 м.

Минимальный отступ от подсобных сооружений до:

красных линий улиц и проездов – 5 м;

границы соседнего земельного участка – 1 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

Голосовали: «За» - 10 голосов (Солод С.В., Соколова О.В., Валгушкин Ю.В., Кушниренко Е.Н., Антонова М.В., Чеботарев С.В., Адушкин В.Б., Гурьева В.В., Пахотин Д.С., Антонова О.И.). «Против» - 1 голос (Чевягина Е.А.). «Воздержались» - нет голосов. Решение принято большинством голосов.

Главный специалист отдела подготовки
документации по освобождению
земельных участков департамента
архитектуры и градостроительства



О.И. Антонова

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

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА
заседания комиссии по градостроительному зонированию

15.03.2019
09-30 часов

№ 245
Восход, д. 4, каб. 301

Новый вопрос:

Рассмотрели IV вопрос:

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно: раздел II «Градостроительные регламенты», в части дополнения основного вида использования – ведения садоводства, статьи 72 «Зона садоводства СХ.3», следующими параметрами разрешенного использования:

Этажность – до 3 эт.

Высота гаражей – до 5 м.

Минимальный отступ от жилого строения или жилого дома до:

красной линии улиц – 5 м;

красной линии проездов – 3 м;

границы соседнего земельного участка – 3 м.

Минимальный отступ от подсобных сооружений до:

красных линий улиц и проездов – 5 м;

границы соседнего земельного участка – 1 м.

Заявитель: ходатайство Администрации города.

Комиссия рекомендует:

Вынести на публичные слушания вопрос о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно: раздел II «Градостроительные регламенты», в части дополнения основного вида использования – ведения садоводства, статьи 72 «Зона садоводства СХ.3», следующими параметрами разрешенного использования:

Этажность – до 3 эт.

Высота гаражей – до 5 м.

Минимальный отступ от жилого строения или жилого дома до:

красной линии улиц – 5 м;

красной линии проездов – 3 м;

границы соседнего земельного участка – 3 м.

Минимальный отступ от подсобных сооружений до:

красных линий улиц и проездов – 5 м;

границы соседнего земельного участка – 1 м, учитывая предложения присутствующих депутатов Думы города, с целью их обсуждения на публичных слушаниях:

-Этажность – до 2 эт.

-Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

Голосовали: «За» - 8 голосов (Солод С.В., Чеботарев С.В., Гурьева В.В., Адушкин В.Б., Николаенко И.А., Пономарев В.Г., Болотов В.Н., Антонова О.И.). «Против» - нет голосов. «Воздержались» - нет голосов. Решение принято единогласно.

Главный специалист отдела подготовки
документации по освобождению
земельных участков департамента
архитектуры и градостроительства



О.И. Антонова

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

ПРОТОКОЛ
публичных слушаний

20.06.2019
18-00 часов

№ 188
Восход, д. 4, зал заседаний

Валгушкин Ю.В. -сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;
Антонова О.И. -главный специалист отдела подготовки документации по освобождению земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города, секретарь комиссии по градостроительному зонированию.

Присутствовали:

Члены комиссии по градостроительному зонированию:

Леоненко Е.В. -заместитель начальника правового управления Администрации города;
Соколова О.В. -директор муниципального бюджетного учреждения «Управление лесопаркового хозяйства и экологической безопасности»;
Чеботарев С.В. -начальник отдела перспективного проектирования департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;
Гурьева В.В. -специалист-эксперт отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;
Антонова М.В. -начальник отдела оформления прав на земельные участки комитета по земельным отношениям Администрации города;
Адушкин В.Б. -начальник отдела по природопользованию и благоустройству городских территорий управления по природопользованию и экологии Администрации города.

Присутствовали:

Базарова М.В. -ведущий специалист отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;
Кучин А.С. -депутат Думы города Сургута VI созыва;
Стрелец Ю.Ю. -помощник депутата Думы города Сургута VI созыва Пономарева В.Г.;

Карасова К.И.	-главный специалист юридического отдела аппарата Думы города;
Лукьянчук А.В.	-представитель Фонда научно-технологического развития Югры;
Алексеев В.Л.	-председатель СТ № 56 «Приозерное»;
Рудакова М.О.	-представитель региональной общественной организации по профилактике и реабилитации лиц, страдающих заболеванием наркоманией и алкоголизмом «Чистый путь»;
Василенко А.В.	-председатель правления СНТСН «Интеграл -1»;
Баландин О.А.	-председатель ДНТСН «Сосновая роща»;
Барковская М.В.	-член ДНТСН «Сосновая роща»;
Антонов С.А.	-житель города Сургута;
Сафин М.В.	-гражданин;
Сафина Г.Г.	-гражданка;
Ильиных Л.А.	-гражданка;
Колесникова Е.М.	-гражданка;
Акулич И.И.	-гражданин;
Милая Л.Н.	-представитель ООО «СК-Моторс Сургут»; ООО «СК-Моторс ПРЕМИУМ».

Количество участников публичных слушаний – 25 человек.

Валгушкин Ю.В. - Сегодня мы проводим публичные слушания на основании постановлений Главы города Сургута, от 26.03.2019 № 21 «О назначении публичных слушаний», от 26.03.2019 № 22 «О назначении публичных слушаний», от 02.04.2019 № 27 «О назначении публичных слушаний» (с изменениями от 17.04.2019 № 32), от 02.04.2019 № 28 «О назначении публичных слушаний» (с изменениями от 17.04.2019 № 33), от 22.04.2019 № 36 «О назначении публичных слушаний», от 25.04.2019 № 40 «О назначении публичных слушаний», от 25.04.2019 № 41 «О назначении публичных слушаний», от 08.05.2019 № 44 «О назначении публичных слушаний», от 28.05.2019 № 47 «О назначении публичных слушаний» от 28.05.2019 № 48 «О назначении публичных слушаний», по вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута.

Публичные слушания буду проводить я – сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства – Валгушкин Юрий Викторович.

Протокол ведет главный специалист отдела подготовки документации по освобождению земельных участков департамента архитектуры и градостроительства, секретарь комиссии по градостроительному зонированию – Антонова Ольга Ивановна.

На повестке дня **10 вопросов.**

Напоминаю регламент проведения публичных слушаний:

- на представление вопроса - 3 минуты.
- на обсуждение данного вопроса - 10 минут.

Уважаемые присутствующие и приглашенные, в процессе проведения публичных слушаний задают вопросы участники с четкой аргументацией своих высказываний по данному вопросу и с представлением личности, для занесения в протокол публичных слушаний. Всех выступающих прошу говорить только в микрофон, так как осуществляется аудиозапись публичных слушаний и ведется on-line трансляция в сети Internet.

ПОВЕСТКА ДНЯ

публичных слушаний:

Валгушкин Ю.В. – Прежде, чем мы приступим, хотелось бы уточнить вопрос по внесению изменений в повестку дня. Десятый вопрос предлагаю снять с повестки дня, в связи с тем, что вступили в силу новые изменения в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, который устанавливает виды разрешенного использования. Подготовлен большой документ в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, касающихся практически всех территориальных зон, в том числе и территориальной зоны УГ «Зона университетского городка», считаю не целесообразным рассматривать эту территориальную зону, а рассмотреть глобально вопрос, именно в рамках корректировки всех Правил землепользования и застройки на территории города Сургута. Нет возражений по десятому вопросу? Спасибо. А также первый вопрос предлагаю перенести и рассмотреть последним, у нас заявитель задерживается,ждем заявителя? Если возражений нет, тогда приступим к рассмотрению вопросов, с вопроса номер два.

Вопрос № II.

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101051:399, расположенном по адресу: город Сургут, улица Школьная, дом 11/1, для строительства двухэтажного жилого дома (15м*9м).

Заявитель: гражданка Ильиных Любовь Александровна.

Докладчик: гражданка Ильиных Любовь Александровна.

Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:

1. Гражданке Ильиных Любове Александровне;
2. Гражданам Варнавскому Вячеславу Григорьевичу, Варнавской Людмиле Николаевне;
3. Гражданке Савельевой Любови Владимировне;
4. Гражданину Широкову Александру Федоровичу.

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Ильиных Л.А. – Добрый вечер. В январе этого года я приобрела земельный участок, расположенный по адресу: город Сургут, улица Школьной, 11/1, хотела бы построить дом, размером 9*15 метров, прошу Вашего разрешения на отступление не на три метра, а на один метр с каждой стороны от соседей.

Валгушкин Ю.В. – Вопросы у присутствующих? Согласие соседей имеется? В комиссию по градостроительному зонированию согласия соседей были предоставлены?

Ильиных Л.А. – Согласие соседей с обеих сторон есть, в комиссию по градостроительному зонированию было направлено.

Валгушкин Ю.В. – Если вопросов больше нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

Вопрос № III.

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101200:235, расположенного по адресу: город Сургут, улица Сибирская, дом 2а, территориальная зона ОД.1, условно разрешенный вид-магазин розничной торговли.

Заявитель: гражданка Шерстякова Татьяна Анатольевна.

Докладчик: представитель по доверенности Колесникова Елена Михайловна.

Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:

1. Гражданке Шерстяковой Татьяне Анатольевне;
2. Гражданке Хухрык Татьяне Викторовне;
3. Гражданке Пенковой Надежде Ивановне;
4. Гражданке Семеновой Светлане Анатольевне;
5. Гражданке Федоровой Галине Ивановне;
6. Гражданам Хайдукову Валерию Ивановичу, Хайдуковой Анне Ивановне.

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Колесникова Е.М. – Здравствуйте, я представляю интересы Шерстяковой Татьяны Анатольевны, по улице Сибирской, дом 2а. У заявителя имеется жилой дом, вид разрешенного использования земельного участка под жилой дом. Просим сменить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Территориальная зона разрешает строительство магазина под розничную торговлю. Все, наверное, знают, это по дороге к парку «Сайма», магазин имеет социальную значимость, так как вблизи ничего нет, элементарно купить детям воды и мороженого не где. Поэтому считаем, что это социально значимый объект, и просим разрешение на смену вида разрешенного использования земельного участка под строение магазина розничной торговли.

Валгушкин Ю.В. - Вопросы.

Стрелец Ю.Ю. – Концепция развития этих территорий подразумевает наличие каких-либо коммерческих объектов?

Валгушкин Ю.В. – У нас на данную территорию разработан проект планировки и межевания Ядра центра города Сургута, который не однократно проходил публичные слушания. В соответствии с проектом планировки и межевания Ядра центра города Сургута, такого объекта там не предусмотрено. На данной территории предусмотрено парковочное пространство и озеленение, по новому проекту, который сейчас утверждается.

Колесникова Е.М. - Если там жилой дом, частная собственность, как Вы там планируете озеленение и парковку, но при этом собственники этого дома имеют право в этой территориальной зоне размещать магазин. Условно разрешенный вид позволяет открытие магазина розничной торговли.

Валгушкин Ю.В. – У Вас территориальная зона, которая позволяет открытие объекта коммерческого назначения, это всего лишь один из градостроительных документов, второй градостроительный документ и самый главный, это генеральный план города Сургута и проект планировки и межевания, прошедший публичные слушания. Ваше право, если будет отказ, в судебном порядке как собственника его оспорить, или выходить с инициативой внесения изменений в Правила землепользования и застройки. На сегодняшний день утвержденному проекту планировки и проекту межевания он не соответствует.

Валгушкин Ю.В. – Есть ли еще вопросы? Если вопросов больше нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

Вопрос № IV.

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 86:10:0101117:97, расположенного по адресу: город Сургут, улица Профсоюзов, 1/3, территориальная зона ИТ.1, условно разрешенный вид - объекты придорожного сервиса.

Заявитель: ООО «СК-Моторс ПРЕМИУМ», ООО «СК-Моторс Сургут».

Докладчик: представитель по доверенности ООО «СК-Моторс ПРЕМИУМ», ООО «СК-Моторс Сургут» Милая Лариса Николаевна.

Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:

1. Директору СГМУП «Комбинат школьного питания» Свизовой Татьяне Гавриловне;
2. Территориальному менеджеру ООО «ЛУКОЙЛ - Уралнефтепродукт» Шарапову Руслану Борисовичу;
3. Генеральному директору ООО «СК-Моторс ПРЕМИУМ», ООО «СК-Моторс Сургут» Сидоренко Виктору Федоровичу.

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Милая Л.Н. – Добрый вечер. Данный земельный участок у нас находится под автосалоном «Infiniti» и относится к виду разрешенного использования обслуживание автотранспорта. Но так как смежные земельные участки под автосалонами «Nissan» и «Land Rover» мы перевели уже в условно разрешенный вид - объекты придорожного сервиса, руководство решило и этот участок перевести, чтобы все земельные участки были одного вида.

Валгушкин Ю.В. – Вопросы у записавшихся есть? У Вас право зарегистрировано, объект зарегистрирован, в настоящее время этот вид использования находится в условно разрешенном виде в территориальной зоне ИТ.1 «Зона размещения объектов автомобильного транспорта» для приведения в соответствие у приведенного объекта в эксплуатацию?

Милая Л.Н. – Да.

Валгушкин Ю.В. – Если вопросов больше нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

Вопрос № V.

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101230:7, расположенного по адресу: город Сургут, улица Гидромеханизаторов, 14, территориальная зона Ж.4, условно разрешенный вид – социальное обслуживание.

Заявитель: ходатайство Администрации города.

Докладчик: специалист-эксперт отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Гурьева Вера Викторовна, а также присутствуют содокладчики по этому вопросу.

Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:

1. Генеральному директору ООО «Сибпромстрой-Югория» Сурлевичу Андрею Юревичу.

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Гурьева В.В. – Добрый день. Данное ходатайство было подготовлено Администрацией города в связи с тем, что в комитет по земельным отношениям Администрации города обратилась региональная общественная организация по профилактике и реабилитации лиц, страдающих заболеванием наркоманией и алкоголизмом «Чистый путь» по вопросу предоставления земельного участка под нежилое здание, используемое для ведения уставной деятельности (размещения социально-психологического центра реабилитации). На основании данного обращения департаментом архитектуры и градостроительства было подготовлено ходатайство, для получения условно разрешенного вида – социальное обслуживание. Данный вопрос ранее был рассмотрен на публичных слушаниях 11.10.2018 года, по результатам которых было принято решение отказать в предоставлении разрешения, до утверждения проекта планировки и проекта межевания территории жилой застройки «Марьина гора». В настоящее время проект планировки и проект межевания утвержден, но земельный участок в этот проект не вошел. В связи с тем, что отказ был принят до утвержденного проекта планировки и проекта межевания жилой застройки «Марьина гора», вопрос вынесен повторно для рассмотрения.

Валгушкин Ю.В. – Вопросы у присутствующих есть? Если вопросов нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

Вопрос № VI и Вопрос № VII.

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно: в раздел III «Карта градостроительного зонирования» в части изменения границ территориальных зон: СХ.4 в результате исключения, СХ.3 в результате выделения, для следующих территорий: ДНТ «Тихий бор», ДНТ «Свой Дом», ПДК «Соколовка», ДПК «Жемчужина», ДНТ «Алтай», ДНТ «Кедр 1», ДНТСН «Сосновая роща», ДНТ «Дружба», ТСН «Крым».

Заявитель: ходатайство Администрации города.

Докладчик: специалист-эксперт отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Гурьева Вера Викторовна.

Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:

1. Председателю ДНТ «Алтай» Геер Юрию Андреевичу;
2. Председателю ДНТ «Дружба» Байрамову Мафрудину Исаевичу;
3. Председателю ДПК «Жемчужина» Щербаковой Олеся Вячеславовне;
4. Председателю ДПН «Кедр 1» Трифонову Владимиру Владимировичу;
5. Председателю ТСН «Крым» Маренникову Александру Николаевичу;
6. Председателю ДНТ «Свой дом» Абдулазизову Эмербегу Ибадулаховичу;
7. Председателю ПДК «Соколовка» Смолякову Дмитрию Васильевичу;

8. Председателю ДНТСН «Сосновая роща» Баладину Олегу Анатольевичу;
9. Председателю ДНТ «Тихий бор» Быкову Антону Сергеевичу.

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно в раздел II «Градостроительные регламенты», в части исключения статьи 73 «Зона дачного хозяйства СХ.4».

Заявитель: ходатайство Администрации города.

Докладчик: специалист-эксперт отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Гурьева Вера Викторовна.

Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:

1. Председателю ДНТ «Алтай» Геер Юрию Андреевичу;
2. Председателю ДНТ «Дружба» Байрамову Мафрудину Исаевичу;
3. Председателю ДПК «Жемчужина» Щербаковой Олеся Вячеславовне;
4. Председателю ДПН «Кедр 1» Трифонову Владимиру Владимировичу;
5. Председателю ТСН «Крым» Маренникову Александру Николаевичу;
6. Председателю ДНТ «Свой дом» Абдулазизову Эмербегу Ибадулаховичу;
7. Председателю ПДК «Соколовка» Смолякову Дмитрию Васильевичу;
8. Председателю ДНТСН «Сосновая роща» Баладину Олегу Анатольевичу;
9. Председателю ДНТ «Тихий бор» Быкову Антону Сергеевичу.

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Гурьева В.В. – Данное ходатайство было подготовлено Администрацией города в связи с тем, что в январе 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно данного закона дачное хозяйство было исключено. В карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории города Сургута отображено девять дачных кооперативов, которые находятся в территориальной зоне СХ.4 «Зона дачного хозяйства». Необходимо внести изменения в карту градостроительного зонирования, путем перевода территориальной зоны СХ.4 «Зона дачного хозяйства» в территориальную зону СХ.3 «Зона садоводства», для приведения в соответствие Федеральному закону № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Так же предлагаю рассмотреть седьмой вопрос публичных слушаний, так как он касается этого же Федерального закона. В шестом вопросе с карты градостроительного зонирования перевод территориальной зоны с СХ.4 в территориальную зону СХ.3. В седьмом вопросе исключение из градостроительных регламентов статьи 73 «Зона дачного хозяйства СХ.4».

Валгушкин Ю.В. - Нет возражений если седьмой и шестой вопрос объединим в части проведения публичных слушаний? По регламенту именно проведения самого публичного обсуждения сразу двух вопросов, то есть мы вносим изменения в карту градостроительного зонирования на территории города Сургута, переводя из территориальной зоны СХ.4 в территориальную зону СХ.3 и тем одновременно

обсуждаем исключение территориальной зоны СХ.4, которая как вид исключена в соответствии с изменениями в законодательстве Российской Федерации, если возражений нет, то пожалуйста вопросы у присутствующих.

Кучин А.С. – Какие последствия будет нести перенос территориальной зоны СХ.4 на территориальную зону СХ.3 для собственников земельных участков, которые там находятся и в чем разница для собственников?

Валгушкин Ю.В. – Для собственников никакой разницы нет, последствий никаких нет. Единственное в чём отличие, у них не дачное хозяйство становится, потому что понятие такое исключается, а ведение садоводства или огородничества. В их случае в той территориальной зоне, которой они сейчас находятся, переводим и это будет везде садоводство.

Кучин А.С. – Это всем кооперативам потом нужно будет менять все документы, когда внесут изменения?

Валгушкин Ю.В. - Это тонкость самого юридического лица, потому что дачное некоммерческое товарищество оно как юридическое лицо существовать может, другое дело, что назначение самого земельного участка дачное хозяйство исчезает.

Кучин А.С. – Это требование федерального закона?

Валгушкин Ю.В. – Да. Дачное хозяйство исключили.

Кучин А.С. – По регламенту мы можем рассматривать комплексно десять участков?

Валгушкин Ю.В. - Если будет принято решение подготовить решение Думы по переводу, то решения Думы будут отдельно по каждому кооперативу.

Барковская М.В. – Мы попадаем в территориальную зону СХ.3, наш дачный кооператив создан недавно, и мы до сих пор не можем начать осваивать этот участок. В мае 2018 года постановление Администрации города мы смогли утвердить проект планировки и проект межевания земельного участка, которые нам готовились проектировщиками ещё по старым нормам, на сегодняшний день, если будут вноситься изменения в карту градостроительного зонирования, потребуется ли нам менять этот проект и вносить изменения в постановление Администрации города? Мы до сих пор не можем размежевать участки, поставить их на кадастровый учёт, в соответствии с проектом, который нам утвердила Администрация города.

Валгушкин Ю.В. – Почему не можете?

Барковская М.В. – Два раза получали приостановку о постановке на кадастровый учёт, были не точности.

Валгушкин Ю.В. - Это в части образования земельных участков, наверное, в части территориальной зоны никак не связано. На сколько я понимаю сейчас требование Управления Росреестра, в связи с изменениями в законодательстве, это необходимость прописывания в проектах межевания способа образования. И на сколько я понимаю, это будет глобально задето именно по всему проекту межевания. Вам разрабатывать лист придётся дополнительный с отображением способов образования. С юристами мы будем обсуждать, но скорее всего придётся заново пройти публичные слушания по утверждению этого листа.

Чеботарев С.В. – Публичные слушания не нужно будет проводить. Без публичных слушаний, единственное нужно будет зайти на корректировку и внести соответствующие изменения для постановки на государственный кадастровый учёт, предварительно проработать с кадастровыми инженерами, которые будут заниматься подготовкой межевых планов и непосредственно постановкой на кадастровый учёт.

Валгушкин Ю.В. – Самое главное, что изменения из территориальной зоны СХ.4 в территориальную зону СХ.3, оно никак не повлечёт дополнительных изменений в проект планировки и проект межевания дачного кооператива именно в этой части. А то что Вы озвучили, это не связано с территориальным зонированием.

Барковская М.В. - Вопрос только в том, что нужно ли будет потом корректировать документы?

Валгушкин Ю.В. – В этой части нет. Ещё вопросы?

Карасова К.И. – Какова площадь территории, подлежащей к переводу?

Валгушкин Ю.В. – С ходу не отвечу, но территория очень большая. Дополнительно в аппарат Думы готовы направить информацию.

Карасова К.И. - Хотелось бы обратить на это внимание, потому что проектом решения Думы по регламенту предусмотрено, что каждое изменение территориальной зоны должно быть с площадью.

Валгушкин Ю.В. – Мы укажем, обязательно.

Карасова К.И. – Еще раз обращаем внимание, что с частью 10.1 статьи 39 регламента Думы предъявляются дополнительные требования, каждые изменения границ территориальных зон оформляется отдельным проектом решения Думы города как Вы сказали, что Вы исправите, но сегодня мы рассматриваем вопрос всё- таки один, и таким образом вопрос повестки дня публичных слушаний не будет соответствовать изменениям изложенным в проекте решения Думы города по внесению изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута.

Валгушкин Ю.В. – Вы предлагаете по каждому кооперативу обсудить вопрос?

Карасова К.И. – Регламент говорит нам так делать.

Валгушкин Ю.В. – Регламент говорит о подготовке решений Думы города Сургута, а не проведение публичных слушаний.

Карасова К.И. - Когда Вы подготавливаете проект решения Думы города Сургута, Вы прикладываете именно протокол публичных слушаний по данному вопросу, а у нас будет протокол публичных слушаний по вопросу одному Правил землепользования и застройки на территории города Сургута уже по другому вопросу.

Валгушкин Ю.В. – Вы считаете, что необходимо провести публичные слушания отдельно по каждому вопросу?

Карасова К.И. – В соответствии с регламентом, да.

Валгушкин Ю.В. – Я озвучил каждый кооператив, мы обсудили по каждому кооперативу.

Карасова К.И. – Это для дальнейшего замечания, не в первый раз у Вас такое. В дальнейшем просто чтобы не повторялось, и соответствовало регламенту.

Валгушкин Ю.В. – Принято, спасибо.

Карасова К.И. - Необходимо будет также внести изменения в статью 11 Правил землепользования и застройки в части исключения территориальной зоны дачного хозяйства.

Стрелец Ю.Ю. – Дополню, мы рассматриваем шестой и седьмой вопрос, у аппарата Думы имеются вопросы аналогичные к седьмому вопросу повестки дня. Я не знаю пришли замечания аппарата Думы города Сургута по обсуждаемому вопросу, эти замечания придут в комитет по городскому хозяйству и нам хотело бы видеть всю информацию.

Валгушкин Ю.В. - Хорошо, как скажете. Вопрос процедурный, изменилась процедура, значит будем соблюдать.

Стрелец Ю.Ю. - Я зачитаю. В рамках шестого вопроса депутат Кучин А.С. задал уже вопрос, то есть:

1. Какие правовые последствия возникнут для землепользователей и землевладельцев земельных участков, расположенных в территориальной зоне подлежащих исключению?
2. Какой статус будет у земельных участков, зарегистрированных на данный момент с видом разрешенного использования ведение дачного хозяйства?
3. Потребуется ли гражданам переоформлять документы на земельные участки?
4. Какая площадь планируется к переводу?
5. Имеется ли на территории города Сургута ещё земельные участки, расположенные в территориальной зоне СХ.4?
6. По поводу соответствия градостроительного законодательства был озвучен.
7. Какие правовые последствия для землепользователей и относительно внесения изменений в части исключения?
8. В части исключения в статье 11 Правил землепользования и застройки на территории города Сургута территориальной зоны «Зоны дачного хозяйства СХ.4».

Валгушкин Ю.В. - Вопросы услышал все, частично на них ответили. Важно понимать, что сейчас граждане, кто находится в территориальной зоне СХ.4 с видом разрешенного использования дачное хозяйство, они могут существовать, но такого вида не существует на законодательном уровне. В идеале, если у кого-то установлен вид дачное хозяйство, они должны обратиться после внесения изменений в Управление Росреестра для изменений вида разрешенного использования. Обязанности такой у них нет, заставить их никто не может, но в идеале каждый собственник с видом разрешенного использования дачное хозяйство может обратиться в Управление Росреестра для смены такого вида. Остальные замечания принимаются, сколько сможем попробуем ответить на комиссии по градостроительному зонированию. И если будет принято решение идти с решением в Думу города соответственно на все эти ответы на комитете по городскому хозяйству получите или на депутатских слушаниях. Ещё вопросы, если вопросов больше нет, то все документы по шестому и седьмому вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

Вопрос № VIII.

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно в статью 72 «Зона садоводства СХ.3» раздела II «Градостроительные регламенты» в части дополнения основного вида использования «ведение садоводства» следующими параметрами разрешенного использования:

Этажность – до 2 эт.

Высота гаражей – до 5 м.

Минимальный отступ от жилого строения или жилого дома до:

красной линии улиц – 5 м;
красной линии проездов – 3 м;
границы соседнего земельного участка – 3 м.
Минимальный отступ от подсобных сооружений до:
красных линий улиц и проездов – 5 м;
границы соседнего земельного участка – 1 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

Заявитель: ходатайство Администрации города.

Докладчик: специалист-эксперт отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Гурьева Вера Викторовна.

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Гурьева В.В. – Данное ходатайство вносится Администрацией города в связи с тем, что в классификатор видов разрешенного использования, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540, были внесены изменения, которые предусматривают размещение на земельных участках для собственных нужд садового дома, жилого дома в виде разрешенного использования ведение садоводства. Так как жилые дома приравниваются к объектам индивидуального жилищного строительства, следовательно, необходимо внести испрашиваемые изменения в статью 72 «Зона садоводства СХ.3» раздела II «Градостроительные регламенты». Предварительно на комиссии по градостроительному зонированию рассматривались параметры в виде: этажность – до 3 этажей, по предложениям присутствующих депутатов этажность была снижена до 2 этажей и добавлен максимальный процент застройки земельного участка 50 процентов, что было озвучено вначале сопредседателем комиссии по градостроительному зонированию.

Валгушкин Ю.В. - Хочу добавить, что теперь в территориальной зоне СХ.3 можно строить жилые дома. Территориальная зона СХ.4 исключена, где были жилые дома. Допускается теперь размещение жилых домов в территориальной зоне СХ.3 «Ведение садоводства», поэтому мы не то что считаем нужным, это требование федерального законодательства к жилым домам применяются очень четко, параметры как к строительству жилого дома, которые мы собственно говоря перечислили. Единственная инициатива наша с депутатским корпусом, это этажность два этажа, всё остальное это норматив по строительству жилых домов. Если есть вопросы у присутствующих, пожалуйста задавайте.

Кучин А.С. – Как это повлияет на тех собственников, которые свои дома уже построили и не соответствуют вновь принятым нормативам.

Валгушкин Ю.В. - Если это дома жилые по декларации, законодательство тогда позволяло регистрировать жилой дом декларацией, что называется собственник сам несет ответственность заполняя декларацию о том, что его жилой дом соответствует всем требованиям строительства жилого дома, если это требование у него не соблюдено, но при этом у него зарегистрирован жилой дом, то по большому счету, он построен с нарушениями норм строительства и при необходимости выявления этого нарушения соответствующие мероприятия по приведению в соответствие.

Кучин А.С. - У нас до этого была зона СХ.4, где были в том числе и жилые дома, я правильно понимаю?

Валгушкин Ю.В. - Да.

Кучин А.С. – На сколько отличаются нормы, принятые здесь в СХ.3 и из СХ.4.

Валгушкин Ю.В. – Дублируются, за счёт этажности только.

Кучин А.С. - Проводили ли анализ, есть ли трехэтажные дома в территориальной зоне СХ.4, в которую мы сейчас переводим?

Валгушкин Ю.В. - Не проводили такой анализ.

Кучин А.С. – А если найдём, то будем сносить лишний этаж?

Валгушкин Ю.В. – Что касается этажности, это не зафиксированный параметр в нормативах строительства, если он до внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, построил три этажа и зарегистрировал право, то он вполне законно возведён и построен, то есть мы не будем сносить этажи. Ещё вопросы? Так же хочу отметить что в комиссию по градостроительному зонированию получило обращение садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Интергал-1», в котором они просят: «учитывая что до настоящего времени рассматриваемый вопрос не ставился так категорично при строительстве и расположении объектов на садовых участках, что привело к многочисленным нарушениям при планировании и строительстве, предлагаем: минимальный отступ от жилого строения до красной линии улицы – 2 метра, разрешить глухие стены подсобных строений использовать в качестве элементов заборов с обязательной установкой системы снегозадержания на крыше с оборудованием отводов дождевой воды». Проще говоря, хотят отступ от 3 метров красных линий от границ земельного участка снизиться до 2 метров и условно говоря хозяйственная постройка к примеру, в виде гаража вообще без какого-либо отступа ещё и при этом является частью забора элемент огораживания. Обязан зачитать поступившее обращение в комиссию по градостроительному зонированию. Но повторюсь ещё раз, что это нормы градостроительного проектирования строительства жилых домов и законодатель позволяет отступить от этих норм индивидуально, путём прохождения публичных слушаний и принятия решения Главой города. Но закрепить такую норму в разрез с установленными правилами строительства невозможно.

Карасова К.И. – Мы предлагаем установить параметры разрешенного использования до 3 этажей, это связано с тем, чтобы не нарушить нормы градостроительного законодательства, где пункт 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации определяет, что объект индивидуального жилищного строительства, это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем 3 этажа, то есть параметры разрешенного использования одинаковые для всех и будет разумно так определять.

Валгушкин Ю.В. – У меня предложение встречное, этот параметр возник от представителей Думы города Сургута, входящих в состав комиссии по градостроительному зонированию, поэтому возможно, что аппарат Думы города проработает с представителями депутатского корпуса, входящих в состав комиссии по градостроительному зонированию данное предложение.

Карасова К.И. – В графе ограничение использования земельных участков таких объектов капитального строительства в проекте решения предлагается установить, что в случае нахождения территорий садоводческих огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан в границах водоохраной зоны обеспечить

их оборудованием и сооружениями и так далее, мы предлагаем исключить слово дачных.

Валгушкин Ю.В. - Вы не ответили на мой вопрос?

Карасова К.И. – Постараемся проработать.

Валгушкин Ю.В. – Спасибо.

Адушкин В.Б. – Вопрос по размерам земельных участков, четыре сотки, это 20*20 метров земельный участок, если соблюдать все требования, то получится что дом можно построить по середине и места для других построек не останется. Нельзя увеличить, например, от шести соток это требование? На комиссии по градостроительному зонированию задавался этот вопрос.

Валгушкин Ю.В. – Мы считаем, что в первую очередь изначально данные территории, в большинстве своём случаев, предоставлялись именно для ведения именно не только садоводства, строительства жилых домов, но и огородничества в том числе, если на наш взгляд процент застройки будет увеличен, то садоводством заниматься не где будет, и просто превратиться земельный участок под индивидуальный жилой дом.

Адушкин В.Б. - Нет, не процент застройки, а площадь земельного участка.

Валгушкин Ю.В. - Она минимальная, от 0,04 га.

Адушкин В.Б. - Мы и говорим, если участок площадью минимальной 400 квадратных метров, то место под возведение дома практически не остаётся. Есть возможность поставить размер земельного участка 600 квадратных метров, а не 400 квадратных метров.

Валгушкин Ю.В. - Эта норма будет работать только при новом образовании земельных участков. При уже исторически сложившихся земельных участках, где четыреста с лишним или пятьсот квадратных метров они останутся, то есть это только для вновь формируемых земельных участков. Чтобы Вы понимали, представился земельный участок кооперативу новому, он делает проект межевания территории и пользуется этим нормативом минимум 600 квадратных метров, а что касается кооперативов, которые уже существуют, как эта норма будет работать. Давайте на комиссии по градостроительному зонированию обсудим увеличение минимального размера земельного участка для садоводства.

Антонов С.А. - Уже где существуют дачные участки и дома построены в 0,5 метрах от забора и от линий, что с ними будет? И большинство таких дачных участков не зарегистрированы, что будет с этими домами и постройками.

Валгушкин Ю.В. - Если объект недвижимости построен и зарегистрирован как жилой дом, не соблюдая эти нормы, такой случай будет выявлен, то будет проведена процедура по приведению его в соответствие, проще говоря демонтаж объекта недвижимости, передвижение его на нормативное расстояние и приведение нормативам, если он зарегистрирован как жилой дом.

Алексеев В.Л. – У многих старых кооперативов не соблюдены эти все нормы.

Валгушкин Ю.В. - Повторюсь, жилой дом если зарегистрирован.

Алексеев В.Л. – Я про жилые дома и говорю. И как Вы предлагаете при выявлении приводить всё это в соответствие всем этим нормам, я считаю, что это будет не хорошая ситуация.

Валгушкин Ю.В. – Никто не заставлял собственников этих объектов недвижимости регистрировать у себя жилой дом, заполняя декларацию, подавая её в Управление Росреестра, он брал персональную ответственность на себя, что его жилой дом

соответствует этому нормативу, если он, регистрируя жилой дом понимал, что у него нарушены эти нормы, значит он лукавил при регистрации, обманывая тем самым себя и Управление Росреестра.

Алексеев В.Л. – Лукавил, но это не один, не два и не десять домов, это тысячи домов.

Валгушкин Ю.В. – Это в первую очередь безопасность людей, проживающих в этом доме за это несёт ответственность сам владелец и по мимо него муниципалитет и федеральные органы. И для соблюдения безопасности жизни людей будут такие мероприятия проводиться. Приведёт это не знаю к чему, но есть закон и самое главное это жизни и безопасность людей, проживающих в этих домах.

Василенко А.В. – У меня вопрос встречный, где Вы раньше были, и как председателям себя вести в таком случае? Закон обратную силу имеет?

Валгушкин Ю.В. – Закон обратной силы не имеет, если Вы зарегистрировали дом в соответствии со всеми требованиями ни каких к Вам вопросов не будет, но повторяю, эта норма была всегда для строительства жилых домов. Каждый человек лично заполнял декларацию тем самым подтверждая соответствие строительства, декларацию заполняли собственноручно правообладатели земельных участков.

Василенко А.В. – Я на сегодняшний день имею два земельных участка, зарегистрировал ещё работая в органах, построил дом, приватизировал, земля приватизирована, у меня три этажа. Сосед раньше меня строил, вместо забора поставил двухэтажный дом у меня, вот и как мне с ним воевать?

Валгушкин Ю.В. – Вам земельные участки были предоставлены с какой целью?

Василенко А.В. – Построить дом.

Валгушкин Ю.В. - Построить дом, это под индивидуальное жилищное строительство. Изначально Вам земельные участки предоставлялись для ведения садоводства и огородничества, с возможностью строительства дачного дома, садового дома. Был период на законодательном уровне, когда была такая возможность по декларации зарегистрировать жилой дом, такой возможность сейчас нет, и за тот небольшой период, а это приблизительно четыре года, кто успел по декларации зарегистрировать жилые дома, персональную ответственность несут за достоверность информации в декларации. Если Вы считаете, что Ваш сосед не соблюдает эти нормы, то Ваше право обратиться в соответствующие органы на предмет соответствия всем градостроительным нормам.

Карасова К.И. – Необходимо так же внести изменения в статью 5 Правил землепользования и застройки на территории города Сургута в части исключения территории дачного хозяйства.

Валгушкин Ю.В. – Спасибо, принимается. Если вопросов больше нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

Вопрос № IX.

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно: в раздел III «Карта градостроительного зонирования» в части

изменения границ территориальных зон: Р.4 в результате исключения, в результате увеличения в районе Югорского тракта города Сургута.

Заявитель: ходатайство Администрации города.

Докладчик: специалист-эксперт отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Гурьева Вера Викторовна.

Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:

1. Директору Департамента по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры Уткину Анатолию Валерьевичу.

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Гурьева В.В. – В настоящее время данная территория находится в территориальной зоне Р.4 необходимо перевести к в территориальную зону УГ, в связи с передачей земельных участков из муниципальной собственности в собственность округа. Комитетом по земельным отношениям были проведены мероприятия по снятию с государственного кадастрового учета данных земельных участков, с целью последующего объединения и приведения к территориальной зоне УГ для того чтобы реализовать проект научно технологического центра «Кампус» в горс Сургуте.

Валгушкин Ю.В. – Ранее эта территория планировалась к строительству центра спорта инвалидов окружного значения. У нас было принято решение купить объект уже готовый введенный в эксплуатацию, под центр спорта инвалидов. Эта территория у нас является неотъемлемой частью концепции университетского городка «Кампус», поэтому необходимо привести в соответствие территориальную зону переводя её в территориальную зону УГ. Вопросы у присутствующих?

Антонов С.А. – Я так понял 10 вопрос снят с повестки дня, в связи с этим возможно и 9 вопрос на сегодняшний день снять с повестки дня, по причине того, что мы не знаем, что сейчас будет внутри университетского городка, какое зонирование там будет, какие постройки возможно осуществлять в данной территориальной зоне УГ, какая максимальная застройка жилыми домами, университетами или высшими, или средними учебными заведениями, объектами спорта. Я считаю, что вначале нужно решить вопрос с наполнением территориальной зоны УГ, а затем уже объединять или разъединять территориальные зоны. Моё мнение, тоже снять с повестки дня 9 вопрос и рассматривать их вместе 9 и 10 вопрос. Вопрос конкретно к Вам есть ли какие-то параметры застройки университетского городка, конкретные максимальные, минимальные.

Валгушкин Ю.В. - Отвечаю на Ваш вопрос, у нас территориальная зона УГ она установлена виды разрешенного использования в ней все перечислены, но в связи с вступлением новых изменений в Классификатор видов разрешенного использования в силу, все те виды разрешенного использования, которые в университетском городке сейчас перечислены они просто будут переименованы в соответствии с классификатором, то есть если у нас были, грубо говоря, объекты спорта, то сейчас это будет просто спорт и так далее. Вы можете открыть просто территориальную зону УГ, все виды разрешенного использования останутся ровно теми же, только они будут называться по-другому в соответствии с классификатором и не более того, ничего нового там не будет добавлено. Все параметры разрешенного строительства останутся те же.

Антонов С.А. – Максимальные параметры застройки?

Валгушкин Ю.В. – Вы можете открыть территориальную зону УГ, там все параметры перечислены уже сейчас. Просто у нас может быть перечислено, строительство жилых домов, сейчас нет такого вида разрешенного использования земельного участка, сейчас есть жилая застройка, изменения будут внесены только в этой части. Почему такая необходимость возникла переводить эту территориальную зону, потому что на сегодняшний день этот земельный участок включён в общие границы разработки проекта планировки и проекта межевания университетского «Кампуса», который в декабре должен быть разработан и предоставлен в Администрацию города. И для того чтобы проектировщики полноценно могли прорисовывать в проекте планировки и проекте межевания его нужно отмежевать и предоставить Департаменту по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, чтобы они полноценно занимались этой территорией. В связи с чем, сейчас необходимость из территориальной зоны Р.4 перевести в территориальную зону УГ. Поэтому не вижу необходимости снимать вопрос с повестки дня и рассматривать вместе с приведением в соответствие с классификатором видов разрешенного использования. Принимается Ваше предложение и будет рассмотрено на комиссии по градостроительному зонированию. Ещё вопросы.

Кучин А.С. – Покажите карту с территориальными зонами земельных участков с указанными кадастровыми номерами, которые рассматриваются. Какая общая площадь образуемого нового участка.

Валгушкин Ю.В. – Около 3 гектар.

Кучин А.С. – Чуть больше трёх гектаров, хорошо. Правильно я понимаю, что проект планировки и проект межевания планируете представить в декабре месяце.

Валгушкин Ю.В. - У нас в зале присутствует представитель Фонда научно-технологического развития Югры, который занимается этим вопросом. Можете прокомментировать, когда, как работа движется?

Лукьянчук А.В. – В настоящее время подрядчиком группы компании «Сколково» проводятся исследования, в декабре месяце будет представлено на рассмотрение три архитектурные концепции в этой территории, по результатам будет выбрана одна концепция и до июня 2020 года проработан проект планировки и проект межевания выбранной концепции.

Кучин А.С. – Какие сроки реализации проекта?

Лукьянчук А.В. - Всего?

Кучин А.С. - Да.

Лукьянчук А.В. – Есть соглашение, подписанное городом и Фондом научно-технологического развития Югры, там есть соглашение по срокам до 2028 года ориентировочно, всё будет зависеть от финансирования.

Кучин А.С. - Мы сейчас образуем земельный участок три гектара, он остаётся в собственности муниципалитета или будет передаваться в округ.

Валгушкин Ю.В. – Земельный участок передаётся округу.

Карасова К.И. – Хотелось бы обратить внимание, что каждое изменение территориальной зоны вносится отдельным проектом решения Думы и таким образом вопрос повестки дня не соответствует изменениям, так же обращаем внимание, что нарушены сроки проведения публичных слушаний. Ходатайство о внесении предлагаемых изменений датировано восьмым февраля, а публичные

слушания по данному проекту назначены на июнь 2019 года, то есть прошло более четырёх месяцев со дня обращения.

Валгушкин Ю.В. - На сколько я понимаю у нас есть максимальный срок рассмотрения, публичные слушания проводятся с момента публикации не менее двух месяцев. Мы подготовим всю хронологию проведения публичных слушаний и направим в Ваш адрес.

Карасова К.И. - В дополнение к вопросу депутата Кучина А.С., какой объем строительства предполагается на территории планируемой к увеличению и имеется ли какая-либо проектная документация по застройке территориальной зоны УГ.

Валгушкин Ю.В. - Только, что Фонд научно-технологического развития Югры прокомментировал, что в декабре месяце будут архитектурные решения представлены, пока мы ничего не знаем и не видели ещё. Если вопросов больше нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

Вопрос № I.

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101216:105, расположенного по адресу: город Сургут, поселок Таёжный, участок 14, квартал 15, для строительства двухэтажного жилого дома.

Заявитель: гражданин Сафин Марсель Амирович, гражданка Сафина Гузель Габбасовна, гражданин Сафин Ринас Марселевич, гражданка Сафина Айгуль Марселевна.

Докладчик: гражданин Сафин Марсель Амирович.

Содокладчик: гражданка Сафина Гузель Габбасовна.

Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:

1. Гражданке Сафиной Гузель Габбасовне;
2. Гражданкам Ковалевой Евдокии Кирилловне, Ковалевой Яне Александровне.

Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.

Сафин М.А. – Здравствуйте. По параметрам не совпадает у меня сейчас. А мне что делать сейчас?

Валгушкин Ю.В. - У Вас там стройка идёт, уже с нарушением. Правильно надо делать, сначала прийти получить разрешение, если Глава города, комиссия по градостроительному зонированию Вам дадут отклонение индивидуальное, тогда и приступить к строительству, а Вы уже приступили. Не имея никакого разрешения на отклонение от предельных параметров, а сейчас Вы приходите и просите комиссию по градостроительному зонированию, Главу города Сургута дать такое отклонение. Как можете прокомментировать?

Сафин М.А. – Что мне сейчас делать тогда?

Валгушкин Ю.В. – Приводить в соответствие, если Вы хотите, чтобы Ваш вопрос рассматривался о получении разрешения, надо соблюдать тогда, Вы просите комиссию по градостроительному зонированию персонально, индивидуально Вам дать такое разрешение. Мы вынуждены начать работу по несоблюдению норм градостроительства. Вы должны были заходить за отклонением и доказывать, показывать о невозможности строительства в установленных пределах, ввиду

возможно маленького расстояния от границ земельного участка или невозможности прохождения какой-либо коммуникации, то есть доказать ту необходимость уменьшения параметров, а сейчас Вы должны привести всё в соответствие. Убрать ту постройку и строить либо в соответствии, либо приходить с полностью свободным участком, рассказывать и показывать комиссии по градостроительному зонированию о необходимости такого отклонения.

Сафин М.А. - Это получается сносить дом?

Валгушкин Ю.В. - Вы хотите, чтобы мы узаконили Ваше нарушение законодательства? Вы о чём просите? Я нарушил, узаконьте пожалуйста моё нарушение, может быть я неправильно понимаю Вас, но все материалы говорят об этом.

Сафина Г.Г. - Когда мы в 2015 году получили земельный участок под индивидуальное строительство жилого дома, нам сказали вот земельный участок, идите стройтесь. Я ещё повторно спросила куда-либо обратиться для разрешения на строительство, надо или нет, нам сказали нет.

Валгушкин Ю.В. - Кто Вам мог такое сказать?

Сафина Г.Г. - Когда мы получили земельный участок так как мы не знали параметры, или неправильно посмотрели, начали стройку, а когда сейчас начали заниматься с документами получилось так, что с одной стороны у нас 1,20 метров, с другой стороны по 2 метра с границы, если там жилых домов нет рядом, если мы от соседей разрешение получим мы можем оформить или нет?

Валгушкин Ю.В. - К сожалению, не знание закона не освобождает от ответственности, любое строительство сопровождается разрешительной документацией, даже на дачных кооперативах нужно сейчас получать разрешение, поэтому мы, выявив этот факт вынуждены свои обязанности исполнять по пресечению нарушения законодательства. Материалы все будут направлены в комиссию по градостроительному зонированию, будем персонально обсуждать сложившуюся у Вас ситуацию и принимать решение.

Сафина Г.Г. - Спасибо.

Валгушкин Ю.В. - Если вопросов больше нет, то все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись. На этом повестка дня публичных слушаний исчерпана, все материалы будут переданы в комиссию по градостроительному зонированию, для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Считаю, что публичные слушания состоялись.

Сопредседатель комиссии
по градостроительному зонированию

Ю.В. Валгушкин

Секретарь комиссии
по градостроительному зонированию

О.И. Антонова

Заключение

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

Публичные слушания назначены постановлением Главы города Сургута от 25.04.2019 № 40 «О назначении публичных слушаний».

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

Дата и время проведения публичных слушаний 20.06.2019 в 18-00 часов.

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

25.06.2019

п / п	Вопрос рассмотренный на публичных слушаниях	Дата внесения вопроса, предложения	Вопросы, предложения, пояснения, замечания	Рекомендации комиссии по градостроительному зонированию	Мотивация принятого решения
Заключение о результатах публичных слушаний состоявшихся 20.06.2019					
I	О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно в статью 72 «Зона садоводства СХ.3» раздела II «Градостроительные регламенты» в части дополнения основного вида использования «ведение садоводства» следующими параметрами разрешенного использования: Этажность – до 2 эт. Высота гаражей – до 5 м. Минимальный отступ от жилого строения или жилого дома до: красной линии улиц – 5 м; красной линии проездов – 3 м; границы соседнего земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от подсобных сооружений до: красных линий улиц и проездов – 5 м; границы соседнего земельного участка – 1 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Заявитель: ходатайство Администрации города.	Докладчик: Гурьева В.В. – специалист-эксперт отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города. Валгушкин Ю.В. – сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель директора департамента Администрации города. Кучин А.С. – депутат Думы города Сургута VI созыва.	Пояснения: - о том, что данное ходатайство вносится Администрацией города в связи с тем, что в классификатор видов разрешенного использования, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540, были внесены изменения, которые предусматривают размещение на земельных участках для собственных нужд садового дома, жилого дома в виде разрешенного использования ведение садоводства; - о том, что жилые дома приравниваются к объектам индивидуального жилищного строительства, следовательно, необходимо внести испрашиваемые изменения в статью 72 «Зона садоводства СХ.3» раздела II «Градостроительные регламенты»; - о том, что предварительно на комиссии по градостроительному зонированию рассматривались параметры в виде: этажность – до 3 этажей, по предложениям присутствующих депутатов этажность была снижена до 2 этажей и добавлен максимальный процент застройки земельного участка 50 процентов. Пояснения: - о том, что в территориальной зоне СХ.3 можно строить жилые дома; - о том, что территориальная зона СХ.4 исключена, где были жилые дома; - о том, что допускается теперь размещение жилых домов в территориальной зоне СХ.3 «Ведение садоводства»; - о том, что, это требование федерального законодательства к жилым домам применяются очень четкие параметры как к строительству жилого дома; - о том, что единственная инициатива наша с депутатским корпусом, это этажность два этажа, всё остальное это норматив по строительству жилых домов. Вопросы: - о том, как это повлияет на тех собственников, которые свои дома уже построили и не соответствуют вновь принятым нормативам; - о том, на сколько отличаются данные нормы от территориальной зоны СХ.4.	Внести изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ГД «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно в статью 72 «Зона садоводства СХ.3» раздела II «Градостроительные регламенты» в части дополнения основного вида использования «ведение садоводства» следующими параметрами разрешенного использования: Этажность – до 3 эт. Высота гаражей – до 5 м. Минимальный отступ от жилого строения или жилого дома до: красной линии улиц – 5 м; красной линии проездов – 3 м; границы соседнего земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от подсобных сооружений до: красных линий улиц и проездов – 5 м; границы соседнего земельного участка – 1 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.	1. В соответствии со ст. 33 Градостроительного кодекса РФ. 2. Результаты публичных слушаний.

		Валгушкин Ю.В. – сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель директора департамента Администрации города.	Пояснения: - о том, что, если это дома жилые по декларации, за законодательство тогда позволяло регистрировать жилой дом декларацией, собственник сам нёс ответственность заполняя декларацию о том, что его жилой дом соответствует всем требованиям строительства жилого дома, если это требование у него не соблюдено, но при этом у него зарегистрирован жилой дом, то он построен с нарушениями норм строительства и при необходимости выявления этого нарушения соответствующие мероприятия по приведению в соответствие; - о том, данные параметры дублируются с территориальной зоной СХ.4, отличая только по этажности; - о том, что анализ о наличие трехэтажные дома в территориальной зоне СХ.4 не проводили; - о том, что касается этажности, это не зафиксированный параметр в нормативах строительства, если он до внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, построил три этажа и зарегистрировал право, то он вполне законно возведён и построен, то есть не будут сносить этажи; - о том, что в комиссию по градостроительному зонированию полупило обращение садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Интергал-1», в котором просят: дополнить параметрами: минимальный отступ от жилого строения до красной линии улицы – 2 метра, разрешить глухие стены подсобных строений использовать в качестве элементов заборов с обязательной установкой системы снегозадержания на крыше с оборудованием отводов дождевой воды; - о том, что нормы градостроительного проектирования строительства жилых домов закреплены законом и законодатель позволяет отступить от этих норм индивидуально, путём прохождения публичных слушаний и принятия решения Главой города. Но закрепить такую норму в разрез с установленными правилами строительства невозможно. Вопросы: - о том, что предлагают установить параметры разрешенного использования до трех этажей, чтобы не нарушить нормы градостроительного законодательства. Пояснения: - о том, что этот параметр возник от представителей Думы города Сургута, входящих в состав комиссии по градостроительному зонированию, поэтому возможно, что аппарат Думы города проработает с представителями депутатского корпуса, входящих в состав комиссии по градостроительному зонированию данное предложение. Пояснения: - о том, что в графе ограничение использования земельных участков таких объектов капитального строительства в проекте решения предлагается установить, что в случае нахождения территорий садоводческих огороднических или дачных некоммерческих		
		Карасова К.И. - главный специалист юридического отдела аппарата Думы города.			
		Валгушкин Ю.В. – сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель директора департамента Администрации города.			
		Карасова К.И. - главный специалист юридического отдела аппарата Думы города			

		объединений граждан в границах водоохраной зоны обеспечить их оборудованием и сооружениями и так дале предлагают исключить слово дачных; - о том, что необходимо так же внести изменения в статью 5 Правил землепользования и застройки на территории города Сургута в части исключения территории дачного хозяйства. Вопросы: - о том, что размеры земельных участков, четыре сотки, это 20*20 метров земельный участок, если соблюдать все требования, то получится что дом можно построить по середине и места для других построек не остается. Нельзя увеличить, например, от шести соток это требование. Пояснения: - о том, что считают, что в первую очередь изначально данные территории предоставлялись именно для ведения садоводства и огородничества; - о том, что если процент застройки будет увеличен, то садоводством заниматься не где будет, и просто превратиться земельный участок под индивидуальный жилой дом; - о том, что норма по площади земельного участка будет работать только при новом образовании земельных участков. При уже исторически сложившихся земельных участках, где четыреста с лишним или пятьсот квадратных метров они останутся, то есть это только для вновь формируемых земельных участков. Вопросы: - о том, что будет с уже существуют дачные участки и дома построены в 0,5 метрах от забора и от линий; - о том, что большинство дачных участков не зарегистрированы, что будет с ними. Пояснения: - о том, что если объект недвижимости построен и зарегистрирован как жилой дом, не соблюдая эти нормы, такой случай будет выявлен, то будет проведена процедура по приведению его в соответствие. Вопросы: - о том, что у многих старых кооперативов не соблюдены все эти нормы. Пояснения: - о том, что никто не заставлял собственников этих объектов недвижимости регистрировать у себя жилой дом, заполняя декларацию, подавая её в Управление Росреестра, он брал персональную ответственность на себя, что его жилой дом		
	Адушкин В.Б. - начальник отдела по природопользованию и благоустройству городских территорий управления по природопользованию и экологии Администрации города. Валгушкин Ю.В. – сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель директора департамента Администрации города. Антонов С.А. – гражданин. Валгушкин Ю.В. – сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель директора департамента Администрации города. Алексеев В.Л. – председатель СТ № 56 «Приозерное». Валгушкин Ю.В. – сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию,			

	заместитель директора департамента Администрации города. Василенко А.В. – председатель правления СНТСН «Интеграл -1». Валгушкин Ю.В. – сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель директора департамента Администрации города.	соответствует этому нормативу, если он, регистрируя жилой дом понимал, что у него нарушены эти нормы; - о том, что в первую очередь безопасность людей, проживающих в этом доме за это несёт ответственность сам владелец и по мимо него муниципалитет и федеральные органы. И для соблюдения безопасности жизни людей будут такие мероприятия проводиться. Вопросы: - о том, почему раньше не были установлены данные параметры; - о том, что имеет ли обратную силу закон; - о том, что сосед построил жилой дом с нарушениями. Пояснения: - о том, что закон обратной силы не имеет, если зарегистрировали дом в соответствии со всеми требованиями ни каких вопросов не будет, но эта норма была всегда для строительства жилых домов; - о том, что каждый человек лично заполнял декларацию тем самым подтверждая соответствие строительства, декларацию заполняли собственноручно правообладатели земельных участков; - о том, что необходимо подать соответствующее заявление на предмет соответствия всем градостроительным нормам.		
--	---	--	--	--

Председатель комиссии
по градостроительному зонированию,
заместитель директора департамента
архитектуры и градостроительства



С.В. Солод