

ПРОТОКОЛ № 118
проведения публичных слушаний

от 18 декабря 2013 года

Присутствовали
члены комиссии:

А.В. Усов	Сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства Администрации города
В.В. Гурьева	Секретарь комиссии по градостроительному зонированию, ведущий специалист отдела подготовки документации по освобождению земельных участков управления формирования земельных участков и информационной системы обеспечения градостроительной деятельности департамента архитектуры и градостроительства Администрации города
Р.Р. Айсин	Депутат Думы города Сургута V созыва
Е.В. Леоненко	Заместитель начальника правового управления Администрации города
Н.А. Попова	Начальник управления по землепользованию департамента имущественных и земельных отношений Администрации города
Н.Б. Ивасенко	Начальник отдела учета и разграничения земель департамента имущественных и земельных отношений Администрации города
Б.Н. Гужва	Начальник управления формирования земельных участков и информационной системы обеспечения градостроительной деятельности департамента архитектуры и градостроительства Администрации города
А.М. Гапеев	Главный специалист отдела по природопользованию комитета по природопользованию и экологии Администрации города
Ю. В. Валгушкин	Начальник отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города
И.К. Лемке	Ведущий специалист отдела формирования земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города

Протокол ведет Гурьева Вера Викторовна - секретарь комиссии по градостроительному зонированию

Направлены извещения о проведении публичных слушаний:	
К.С. Суртаеву	Гражданину, г. Сургут, пос. Кедровый, линия 10, д.77
С.З. Суртаеву	Гражданину, г. Сургут, пос. Кедровый, линия 10, д.77
Л.Г. Суртаевой	Гражданке, г. Сургут, пос. Кедровый, линия 10, д.77
Н.З. Керимовой	Гражданке
С.А. Гайсину	Гражданину
В.И. Кучме	Гражданке, г. Сургут, ул. Речная, д. 74В
Муниципальному образованию Сургутский район	
Г.Н. Шестаковой	Главному врачу БУ ХМАО-Югры «Сургутская окружная клиническая больница»
Д.Г. Гуз	Главному врачу МБУЗ «Городская поликлиника №3»
В.Н. Юркину	Директору СГМУП «Городские тепловые сети»
А.В. Инину	Директору МКУ «УКС»
С.С. Ивановой	Заместителю директора СГМУСП «Северное»
Р.В. Романченко	Директору ООО «Холдинг Групп»
В.А. Власову	Директору ООО «Простор»
С.О. Григорьеву	Исполнительному директору ООО «Восток Моторс»
С.Г. Козлову	Директору ООО «СГК»
А.А. Вдовенко	Гражданину
А.С. Анохину	Начальнику управления по природопользованию и экологии
И.П. Павленко	Заместителю начальника управления по землепользованию ОАО «Сургутнефтегаз»
Н.В. Усольцеву	Директору ООО «Северспецстрой»
И.В. Ведерникову	Гражданину
Д.О. Штолякову	Гражданину
Нурул-Исламу Р. Мазгарову	Гражданину
А.В. Артемьеву	Исполнительному директору ООО «Югрател»
А.Э. Бурке	Директору филиала ОАО «Тюменьэнерго» Сургутские электрические сети
В.Р. Шестакович	Заместителю директора ООО «Юграпромстрой»
А.Н. Пономареву	Генеральному директору ООО СК «Сургутстроймонтажсервис»
Ю.П. Кузьменко	Директору ООО «Запсибинком»
Н.С. Зенину	Директору Ханты-Мансийского филиала ОАО «Ростелеком»
В.Я. Вырвикишко	Директору МКУ «ДЦТ и ЖКК»

Присутствуют на публичных слушаниях:

С.А. Бондаренко	Председатель Думы города Сургута
А.Л. Иванов	Заместитель Главы Администрации города Сургута
Н.З. Керимова	Гражданка
А.Д. Керимова	Гражданка

И.С. Григорьев	Представитель по доверенности № 86 АА 0883889 от Гайсина С.А.
С.А. Гайсин	Гражданин
Е.Н. Маслова	Начальник отдела учета и инвентаризации земель департамента имущественных и земельных отношений Администрации Сургутского района
Л.М. Тарасова	Инженер 1 категории технического отдела № 3 БУ ХМАО-Югры «Сургутская окружная клиническая больница»
Ильяс-Нурул И. Мазгаров	Гражданин
В.В. Назаров	Инженер 1 категории сектора имущественных и земельных отношений производственно-технической службы филиала ОАО «Тюменьэнерго» Сургутские электрические сети
А.Н. Пономарев	Генеральный директор ООО СК «Сургутстроймонтажсервис»
Ю.Э. Болотова	Представитель проектной организации ООО «Форма»
О.О. Моисеенко	Представитель проектной организации ООО «Форма»
П.М. Чернавин	Специалист-эксперт отдела информационной системы обеспечения градостроительной деятельности
О.А. Лесникова	Начальник архитектурно-планировочного отдела
С.В. Делова	Пресс-секретарь председателя Думы города Сургута

Присутствуют с правом голоса:

С.А. Бондаренко	Председатель Думы города Сургута
А.Л. Иванов	Заместитель Главы Администрации города Сургута
Н.З. Керимова	Гражданка
И.С. Григорьев	Представитель по доверенности № 86 АА 0883889 от Гайсина С.А.
С.А. Гайсин	Гражданин
Е.Н. Маслова	Начальник отдела учета и инвентаризации земель департамента имущественных и земельных отношений Администрации Сургутского района
Л.М. Тарасова	Инженер 1 категории технического отдела № 3 БУ ХМАО-Югры «Сургутская окружная клиническая больница»
Ильяс-Нурул И. Мазгаров	Гражданин
В.В. Назаров	Инженер 1 категории сектора имущественных и земельных отношений производственно-технической службы филиала ОАО «Тюменьэнерго» Сургутские электрические сети
А.Н. Пономарев	Генеральный директор ООО СК «Сургутстроймонтажсервис»

Ю.Э. Болотова	Представитель проектной организации ООО «Форма»
О.О. Моисеенко	Представитель проектной организации ООО «Форма»

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Изменение границ территориальных зон Ж.1.-2 в результате увеличения, ПД.2. в результате уменьшения, для размещения земельного участка расположенного по адресу: город Сургут, поселок Кедровый, линия 8, дом 51, в одной зоне, в соответствии с пунктом 2 статьи 85 Земельного кодекса и оформления права собственности на земельный участок.

Заявитель: гражданка Керимова Наиля Закрулла кызы.

2. Изменение границ территориальных зон Ж.3.-27А в результате уменьшения, ИТ.1. в результате увеличения, для предоставления земельного участка расположенного по адресу: город Сургут, микрорайон 27А, улица Нагорная, 48В, только в границах зоны ИТ.1., так как границы земельного участка представленные для рассмотрения частично расположены в территориальной зоне ОД.1.-10.

Заявитель: гражданин Гайсин Сибагат Адигамович (представитель Григорьев Илья Владимирович по доверенности от 17.09.2013 № 86 АА 0883889).

3. Изменение границ территориальных зон ЗД.-8 в результате увеличения, ОД.1.-5 в результате уменьшения, для возможности проведения кадастровых работ и оформления права собственности на земельный участок под здание трансформаторной подстанции № 30, расположенный по адресу: город Сургут, улица Энергетиков, 14, территория СЦРКБ.

Заявитель: муниципальное образование Сургутский район.

4. Изменение границ территориальных зон Ж.2.-37 результате увеличения, Ж.3.-37 в результате уменьшения, для оформления земельного участка расположенного по адресу: город Сургут, микрорайон 37, под газорегуляторный пункт – 239.

Заявитель: СГМУП «Городские тепловые сети».

5. Изменение границ территориальных зон П.1.-XIX в результате увеличения, ИТ.1. в результате уменьшения, для раздела и приведения земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101041:3, расположенного по адресу: город Сургут, улица Маяковского, 14, в соответствии с землеотводом.

Заявитель: СГМУСП «Северное».

6. Изменение границ территориальных зон Р.1. в результате увеличения, П.2.-5 в результате уменьшения, для внесения изменений в материалы лесоустройства.

Ходатайство управления по природопользованию и экологии.

7. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101035:1, общей площадью 1097 кв.м., расположенного по адресу: город Сургут, микрорайон 20А, ул. 30 лет Победы (ОД.2.-16), для строительства 4-х квартирного жилого дома.

Заявитель: Штоляков Дмитрий Олегович, Мазгаров Нурул-Ислам Рамазанович.

8. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101192:19, площадью 4618

кв.м., расположенного по адресу: город Сургут, пересечение ул. 30 лет Победы и пр. Мира (ОД.2.-12), для строительства объекта "Индивидуальный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и творческими мастерскими".

Заявитель: ООО Строительная Компания "Сургутстроймонтажсервис".

А.В. Усов - Сегодня мы проводим публичные слушания на основании постановлений Главы города от 07.11.2013 № 104, от 15.11.2013 № 109, от 15.11.2013 № 111, от 15.11.2013 № 112, от 15.11.2013 № 108, от 15.11.2013 № 110, от 03.12.2013 № 120 и от 03.12.2013 № 119 «О назначении публичных слушаний» по вопросам: внесение изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута и предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. На повестке дня 8 вопросов. Напоминаю регламент проведения публичных слушаний: на представление вопроса 3 минуты, на обсуждение данного вопроса 10 минут. Уважаемые присутствующие и приглашенные, в процессе проведения публичных слушаний задают вопросы только участники записавшиеся с правом голоса, с представлением личности и четкой аргументации своих высказываний по данному вопросу, для занесения в протокол публичных слушаний. Публичные слушания буду проводить я – заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства Администрации города, сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию – Усов Алексей Васильевич. Протокол ведет секретарь комиссии по градостроительному зонированию – Гурьева Вера Викторовна.

Вопрос № 1

Изменение границ территориальных зон Ж.1.-2 в результате увеличения, ПД.2. в результате уменьшения, для размещения земельного участка расположенного по адресу: город Сургут, поселок Кедровый, линия 8, дом 51, в одной зоне, в соответствии с пунктом 2 статьи 85 Земельного кодекса и оформления права собственности на земельный участок.

Заявитель: гражданка Керимова Наиля Закруллакызы.

Докладчик: гражданка Керимова Наиля Закруллакызы.

Н.З. Керимова – Добрый день, уважаемые члены комиссии, мы обратились по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Сургута, а именно в карту градостроительного зонирования, в части изменения границ территориальных зон Ж.1.-2 в результате увеличения, ПД.2. в результате уменьшения, для размещения земельного участка расположенного по адресу: город Сургут, поселок Кедровый, линия 8, дом 51, в одной зоне, в соответствии с пунктом 2 статьи 85 Земельного кодекса и оформления права собственности на земельный участок.

А.В. Усов – У Вас все? Направлены извещения о проведении публичных слушаниях: гражданам Суртаеву Константину Сергеевичу, Суртаеву Сергею

Зиновьевичу, Суртаевой Любовь Габдуловне. Записавшихся с правом голоса нет. Есть еще вопросы? Уточните: у Вас право собственности на жилое строение оформлено?

Н.З. Керимова – Да, все оформлено.

А.В. Усов – Необходимо смотреть. Эти границы земельного участка определены департаментом имущественных и земельных отношений? До проведения комиссии по градостроительному зонированию внимательно просмотреть соответствие представленных границ проекту межевания поселка Кедровый-1.

Вопрос № 2

Изменение границ территориальных зон Ж.З.-27А в результате уменьшения, ИТ.1. в результате увеличения, для предоставления земельного участка расположенного по адресу: город Сургут, микрорайон 27А, улица Нагорная, 48В, только в границах зоны ИТ.1., так как границы земельного участка представленные для рассмотрения частично расположены в территориальной зоне ОД.1.-10.

Заявитель: гражданин Гайсин СибгатАдигамович (представитель Григорьев Илья Владимирович по доверенности от 17.09.2013 № 86 АА 0883889).

Докладчик: представитель Григорьев Илья Владимирович по доверенности от 17.09.2013 № 86 АА 0883889.

И.В. Григорьев – Здравствуйте, я Григорьев Илья Владимирович по доверенности от Гайсина Сибгат Адигамовича, мы обратились по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Сургута, а именно в карту градостроительного зонирования, в части изменения границ территориальных зон Ж.З.-27А в результате уменьшения, ИТ.1. в результате увеличения, для предоставления земельного участка расположенного по адресу: город Сургут, микрорайон 27А, улица Нагорная, 48В, только в границах зоны ИТ.1., так как границы земельного участка представленные для рассмотрения частично расположены в территориальной зоне ОД.1.-10.

А.В. Усов – У Вас все?

И.В. Григорьев – На строение имеется свидетельство о праве собственности.

А.В. Усов – Вопросы? Замечания? Все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

Вопрос № 3

Изменение границ территориальных зон ЗД.-8 в результате увеличения, ОД.1.-5 в результате уменьшения, для возможности проведения кадастровых работ и оформления права собственности на земельный участок под здание, для возможности проведения кадастровых работ и оформления права собственности на земельный участок под здание трансформаторной подстанции

№ 30, расположенный по адресу: город Сургут, улица Энергетиков, 14, территория СОКБ.

Заявитель: муниципальное образование Сургутский район.

Докладчик: начальник отдела учета и инвентаризации земель департамента имущественных и земельных отношений Администрации Сургутского района Маслова Елена Николаевна.

Е.Н. Маслова – Добрый день, в собственности муниципального образования Сургутский район трансформаторная подстанция № 30, расположенная по адресу: город Сургут, улица Энергетиков, 14, территория СОКБ, для возможности проведения кадастровых работ и оформления права собственности на земельный участок под здание трансформаторной подстанции. Согласно ст.36 Земельного кодекса РФ, просим внести изменения в Правила землепользования и застройки города Сургута, а именно в карту градостроительного зонирования, в части изменения границ территориальных зон ЗД.-8 в результате увеличения, ОД.1.-5 в результате уменьшения.

А.В. Усов – Спасибо. Направлены извещения о проведении публичных слушаниях: главному врачу БУ ХМАО-Югры «Сургутская окружная клиническая больница» Шестаковой Галине Никандровне, главному врачу МБУЗ «Городская поликлиника №3» Гуз Дмитрию Геннадьевичу.

Записались с правом голоса: инженер 1 категории технического отдела № 3 БУ ХМАО-Югры «Сургутская окружная клиническая больница» Тарасова Лилия Миндехановна. Есть вопросы?

Л.М. Тарасова – Здравствуйте, вопросов нет.

А.В. Усов – Хорошо. Вопросы? Замечания? Пояснения? Все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

Вопрос № 4

Изменение границ территориальных зон Ж.2.-37 результате увеличения, Ж.3.-37 в результате уменьшения, для оформления земельного участка расположенного по адресу: город Сургут, микрорайон 37, под газорегуляторный пункт – 239.

Заявитель: СГМУП «Городские тепловые сети».

Докладчик: заместитель главного инженера по энергетическому хозяйству Ступаков Дмитрий Александрович.

В.В. Гурьева – Ступаков Дмитрий Александрович не явился.

А.В. Усов – Богдан Николаевич, поясните суть вопроса.

Б.Н. Гужва – СГМУП «Городские тепловые сети» обратились в комиссию по градостроительному зонированию по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Сургута, с целью формирования земельного участка под газорегуляторный пункт – 239 в соответствии с проектом планировки, для приведения его к одной территориальной зоне.

А.В. Усов – Он попал на границу Ж.2 и Ж.3? Он там размещен в соответствии с проектом планировки?

Б.Н. Гужва – Да.

А.В. Усов – Записавшихся с правом голоса нет. Вопросы? Замечания? Все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения. Публичные слушания по данному вопросу состоялись.

Вопрос № 5

Изменение границ территориальных зон П.1.-ХІХ в результате увеличения, ИТ.1. в результате уменьшения, для раздела и приведения земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101041:3, расположенного по адресу: город Сургут, улица Маяковского, 14, в соответствии с землеотводом.

Заявитель: СГМУСП «Северное».

Докладчик отсутствует в связи с ликвидацией предприятия.

А.В. Усов – Богдан Николаевич, изложите суть вопроса.

Б.Н. Гужва – СГМУСП «Северное» обратилось в комиссию по градостроительному зонированию по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Сургута с целью приведения границ земельного участка, который планируется под формирование под административным зданием и приведение его границ к одной территориальной зоне, дело в том, что сейчас он находится в двух территориальных зонах П.1 и ИТ.1, изменение границ территориальных зон П.1.-ХІХ в результате увеличения, ИТ.1. в результате уменьшения. Спасибо.

А.В. Усов – Под существующее здание?

Б.Н. Гужва – Да.

А.В. Усов – По данному вопросу направлялись извещения всем смежным землепользователям. Записавшихся с правом голоса нет. Вопросы? Уточнения?

С.А. Бондаренко – Бондаренко Сергей Афанасьевич. Есть вопрос: белая полоса это что? Как фактически расположено здание?

Б.Н. Гужва – Здание на карте выделено серым цветом.

С.А. Бондаренко – Маленький кусочек вышел в зону ИТ? Здание было построено до того как была выделена зона ИТ? И зону ИТ проводили в надежде на то, что когда-нибудь это здание снесут?

Б.Н. Гужва – Вряд ли. «Красные линии» утверждены.

С.А. Бондаренко – Я почему спрашиваю? Мы же все прекрасно понимаем, что совхоз «Северное» идет под ликвидацию и если мы увидим больше план, то зона ИТ идет ровно, а здесь появляется «аппендицит», это для чего мы делаем?

Б.Н. Гужва – Для формирования земельного участка под зданием они подавали заявление, для того, чтобы в последующем разделить их на два земельных участка, то есть выделить отдельно здание административное и сформировать под ним границы (для этого необходимо перевести в одну зону), остальную территорию перевести в другой земельный участок.

С.А. Бондаренко – То есть у нас появится один земельный участок, все то, что сейчас принадлежит совхозу «Северный», и этот участок мы делим на два

отдельно под здание и отдельно теплицы, постройки? А для чего мы это делаем?

Б.Н. Гужва – По заявлению СГМУСП «Северное».

С.А. Бондаренко – Мы же знаем, что мы его ликвидируем, есть распоряжение Главы. Для чего мы делаем два земельных участка? Я хочу просто логику понять. Год назад мы ввели зону ДОУ, сейчас в одном из микрорайонов зону ДОУ мы убираем, для того, чтобы сформировать общий участок под комплексную застройку, а сейчас сознательно, этот большой земельный участок мы «разбиваем» на маленькие участки? Мы же понимаем, что под какую-нибудь комплексную застройку можем реализовать этот земельный участок. Я не вижу логики. Ну, мало ли что там СГМУСП «Северное» заявилось? Вообще должна быть какая-то общая позиция администрации по данному предприятию и земле, которая за ним закреплена. А это решение о разделении земельного участка на два - один маленький, другой - большой не совсем понятно.

Б.Н. Гужва – Сергей Афанасьевич, на самом деле это два разных вопроса: приведение принадлежности не то что земельного участка, а здания к одной территориальной зоне и разделение земельного участка. Мы разделение земельного участка не рассматриваем, они информацию соответствующую довели, мы здесь рассматриваем приведение принадлежности здания к одной территориальной зоне.

С.А. Бондаренко – Богдан Николаевич, я уже успел достаточно в Думе поработать, чтобы понимать, что это звенья одной цепочки - шаг за шагом. Я понимаю, к чему это может привести. Может быть, у кого-то есть другие пояснения? Поясните. Мне не понятно. Я думаю, что и у депутатов эти вопросы возникнут. Если это нужно, для того, чтобы в будущем выйти с наименьшими материальными потерями после ликвидации СГМУСП «Северное», то это одно дело, но у меня такое ощущение, что сейчас готовятся определенные земельные участки для того, чтобы побыстрее от них избавиться. У меня все. Спасибо.

Р.Р. Айсин – Разрешите, поясню? На комиссии по градостроительному зонированию возникали вопросы у департамента земельных и имущественных отношений – для чего это делать? Логика была следующая, что в случае банкротства или ликвидации и при распродаже имущества будет выгоднее, чем целым земельным участком, поэтому заявитель и зашел с данной инициативой, для того, чтобы довести земельный участок до оформленного состояния, разделить на 3-4 земельных участка и впоследствии их распродать.

А.В. Усов – Будет ли данный земельный участок реализовываться целиком или отдельно, но приведение к одной территориальной зоне и в том, и в другом случае необходимо. Вопрос дальнейшей «судьбы» этого земельного участка будет решаться на следующих этапах. Еще вопросы? Замечания? 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 № 6

Изменение границ территориальных зон Р.1. в результате увеличения, П.2.-5 в результате уменьшения, для внесения изменений в материалы лесоустройства. Ходатайство управления по природопользованию и экологии.

Докладчик: представитель управления по природопользованию и экологии Гапеев Анатолий Иванович.

А.М. Гапеев – Добрый день, с целью приведения баланса городских лесов согласно п.6 ст. 105 Лесного кодекса, управление по природопользованию и экологии ходатайствует о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Сургута, а именно в карту градостроительного зонирования, в части изменения границ территориальных зон Р.1. в результате увеличения, П.2.-5 в результате уменьшения, для внесения изменений в материалы лесоустройства.

На данной территории в настоящее время находится лесной массив, который в дальнейшем по материалам лесоустройства будет переведен в городские леса.

А.В. Усов – Основная цель: сохранение баланса или зеленых насаждений?

А.М. Гапеев – В том числе баланса, который нельзя уменьшать.

Р.Р. Айсин – В принципе, здесь даже больше оснований не для сохранения зеленых насаждений, не сохранения баланса, а для того, чтобы нормы лесов сохранились в городе Сургуте, в данном случае в той стороне лесов хватает и предложил бы данный вопрос отклонить, потому что на данном участке можно было бы рассмотреть вопрос размещения дачных и садовых участков, которые попадают в зону отчуждения, зону ответственности газопроводов или железнодорожных вокзалов, для того, чтобы люди могли решить свои проблемы и переехать в эту часть. Вот такая идея. Она рассматривалась на градостроительной комиссии, но поддержку не получила. Поэтому, я бы хотел, чтобы в протоколе записали – чтобы осталась эта зона и мы рассмотрели данный земельный участок для определенной категории жителей.

А.М. Гапеев – Можно пояснить? Сейчас у нас идет изъятие из состава городских лесов – объездная автомобильная дорога к дачным кооперативам «Черемушки», подстанция «Исток», которую приходится выводить из городских лесов и которая уменьшает баланс территории городских лесов, мы считаем, что этими 11 га мы возместим.

А.В. Усов – Ринат Рафикович, вопрос возникает, там же рядом промышленная зона, предприятия, санитарно-защитные зоны, поэтому дачи и сады не допускается размещать.

А.М. Гапеев – согласно п.6 ст. 105 Лесного кодекса баланс городских лесов не должен уменьшаться, то есть мы все прекрасно понимаем, что в городских лесах нельзя строить никаких сооружений, линейных и т.п.

А.В. Усов – Еще вопросы? Замечания? 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 № 7

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101035:1, общей площадью 1097 кв.м., расположенного по адресу: город Сургут, микрорайон 20А, ул. 30 лет Победы (ОД.2.-16), для строительства 4-х квартирного жилого дома.

Заявитель: Штоляков Дмитрий Олегович, Мазгаров Нурул-Ислам Рамазанович.

Докладчик: гражданин Мазгаров Ильяс Нурул-Исламович.

Н.И. Мазгаров – Добрый день, Мазгаров Ильяс Нурул-Исламович, просим рассмотреть предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101035:1, общей площадью 1097 кв.м., расположенный по адресу: город Сургут, микрорайон 20А, ул. 30 лет Победы (ОД.2.-16), для строительства 4-х квартирного жилого дома, данный земельный участок в собственности у заявителей, на данном земельном участке расположены гаражи в количестве 10 штук - они так же в собственности у заявителей. Планируется строительство 4-х квартирного жилого дома и соответственно просим этот вопрос рассмотреть. Заявители живут в городе Сургуте более 30 лет, жильем не обеспечены.

А.В. Усов – Направлены извещения о проведении публичных слушаний всем смежным землепользователям. Записались с правом голоса: инженер 1 категории сектора имущественных и земельных отношений производственно-технической службы филиала ОАО «Тюменьэнерго» Сургутские электрические сети Назаров Валерий Витальевич, заместитель директора ООО «Юграпромстрой» Шестакович Валерий Ростиславович, руководитель проекта ООО «Юграпромстрой» Третьяков Денис Владимирович, начальник ПТО ООО «Юграпромстрой» Берлинец Наталья Анатольевна. Вопросы, замечания, предложения у записавшихся с правом голоса есть? Пожалуйста.

В.В. Назаров – Здравствуйте, Назаров Валерий Витальевич инженер сектора имущественных и земельных отношений производственно-технической службы филиала ОАО «Тюменьэнерго», у меня один вопрос. В принципе, мы не возражаем по вопросу строительства и предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, но могли бы сказать - как будет организован въезд и выезд с этого участка?

Н.И. Мазгаров – Пока въезд со стороны улицы 30 лет Победы мимо ООО «Югрател», но планируем согласовать выезд на улицу Маяковского, дом 11, там планируется строительство автомобильной дороги и мы планируем выезд именно туда.

В.В. Назаров – У нас такая же ситуация. Когда будет строиться проезд по улице Маяковского, у нас так же будет выезд туда и сюда, один основной другой пожарный. Хотелось бы в перспективе организовать въезд, пока это только в проекте.

Н.И. Мазгаров – Можем этот вопрос совместно обсудить, нам он тоже важен.

В.В. Назаров – Вопросов нет. Спасибо.

А.В. Усов – Реплика. Всем землепользователям полезно знать, что есть утвержденный проект планировки микрорайона 20 А, где решены все выезды и заезды и на улицу Маяковского и на улицу 30 лет Победы - ознакомьтесь и тогда все будет понятно. Записался с правом голоса заместитель Администрации Главы города Александр Леонидович Иванов

А.Л. Иванов – Мне просто удивительно – как Вы из гаража решили сделать жилой дом?

Н.И. Мазгаров – Снести гараж и построить дом.

А.Л. Иванов – А Вы в курсе, что предоставление земельного участка под жилищное строительство только с аукционов?

Н.И. Мазгаров – Дело в том, что данный участок у нас в собственности, и мы в любом случае будем согласовывать и с администрацией и архитектурой.

Р.Р. Айсин – Конечно, ни кто не умоляет право заявителя обратиться с данным вопросом, однако, уважаемая комиссия, создается в городе существенный прецедент, когда подобные гаражи на улице Майской, Пушкина, Маяковского начнут переводить в зону Ж.2 или в другую какую-нибудь, поэтому необходимо выработать выверенную позицию и баланс, чтобы и заявителей не ущемить в правах и на будущее просмотреть другие гаражные кооперативы в зону, которая не позволяла бы манипулировать данной ситуацией. Спасибо.

Н.И. Мазгаров – Дополнить можно? Здесь никогда не было гаражного кооператива, этот объект когда-то принадлежал юридическому лицу и был продан, поэтому не вижу никаких прецедентов, а в данном районе жилая застройка, кроме двух организаций существует. В перспективе все будет огорожено забором и ни мы им не будем мешать, ни они нам.

С.А. Бондаренко – Алексей Васильевич, разрешите я скажу? Как-то у нас все не правильно: бывший гаражный кооператив «Фозтон» превращается в шестнадцатиэтажное здание – подали документы в прокуратуру и использовали. Я вижу дальнейшие действия - даже если сейчас будет отказано в разрешении на условно разрешенный вид использования земельного участка они снесут гаражи, забьют пару свай, начнут строить жилой дом без соответствующей комиссии – администрация выйдет с запретом, они пойдут в прокуратуру, прокуратура скажет: «Не имеете право отказать» и мы опять будем вынуждены. Хочу понять и поддержать Рината Рафиковича в этом плане. Мы когда-то можем прийти к тому, чтобы собственник земельного участка, собственник строения не ущемлял в ущерб архитектурному облику города назначение земельного участка или назначения строящегося здания? Рядом производственные объекты, готовы ли жители, которые заселятся в этот жилой дом жить рядом с производственными объектами? Это мнение со стороны. Найдет ли оно отражение? Я понимаю их желание улучшить капитализацию их земельного участка - это логично, но мы тоже сдерживающие факторы должны применять? Спасибо.

А.В. Усов – Одним из сдерживающих факторов является проведение процедуры публичных слушаний. Те примеры, которые Вы приводите - это расположение земельных участков именно в жилых зонах и соответственно это и являлось основанием для обращения в прокуратуру. В данном случае земельный участок расположен в общественно - деловой зоне, где есть только

одна процедура через условно разрешенный вид, поэтому оснований у прокуратуры обвинить нас, если будет принято решение об отказе, нет.

Б.Н. Гужва – Разрешите дополнить? На комиссии по градостроительному зонированию рассматривался вопрос относительно исключения из видов разрешенного использования зоны ОД такого вида, как строительство многоэтажных домов, в настоящее время подготовлено и издано распоряжение о подготовке внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Сургута, будут назначены публичные слушания - мы двигаемся в этом направлении. Спасибо.

А.В. Усов – Вопросы? Предложения? Публичные слушания по данному вопросу состоялись. Все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения.

Вопрос № 8

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101192:19, площадью 4618 кв.м., расположенного по адресу: город Сургут, пересечение улиц 30 лет Победы и пр. Мира (ОД.2.-12), для строительства объекта "Индивидуальный жилой дом со встроено - пристроенными помещениями общественного назначения и творческими мастерскими".

Заявитель: ООО Строительная Компания "Сургутстроймонтажсервис".

Докладчик: генеральный директор ООО Строительная Компания "Сургутстроймонтажсервис" Пономарев Александр Николаевич.

А.Н. Пономарев – Добрый день, уважаемые присутствующие, уважаемая комиссия, Пономарев Александр Николаевич. Земельный участок площадью 4618м², согласно договора аренды земельного участка № 66 от 16.02.2012г., расположенный на пересечении проспекта Мира и ул.30 лет Победы изначально относится к категории земель ОД.2.- Общественно - деловая зона. Общественно-деловая зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территории, где сочетаются коммерческие, офисные, учебные, спортивно-оздоровительные и иные учреждения. Проектные работы по основным видам разрешенного использования ведутся с 2011г. Объект проектирования - Гостиничный комплекс и офисы.

На сооружение были получены технические условия на технологическое присоединение энергопринимающих устройств: сетям ООО «СГЭС», сетям СГМУП «Городские тепловые сети», сетям СГМУП «Горводоканал».

Сети попадающие в зоны строительства – перенесены проектом и согласованы с заинтересованными организациями.

Архитектурно - планировочные решения, градостроительный план земельного участка, проект организации земельного участка – согласованы Департаментом Архитектуры и Градостроительства города Сургута. Размещение парковок за «красной линией» улицы ранее разработано ОАО «ЗапСибЗНИИЭП» «Магистральная улица 1 «В» от улицы Маяковского до улицы 30лет Победы с

сетями инженерного обеспечения в городе Сургуте», согласовано ДАиГ и ДГХ города Сургута. Параллельно с процедурой проектирования рассчитывался и разрабатывался бизнес-план строительства многофункционального комплекса. Выводы неутешительны – на данный период в условиях нестабильной экономической ситуации в стране и в связи с активной застройкой близлежащих строительных площадок подобными объектами, а именно:

«Бизнес-отель» по проспекту Мира, «Арт-Отель» по улице Университетская, ТК «Вершина», ТК «Союз», ТК «Беркут», встроенно-пристроенные помещения по проспекту Мира, 30 лет Победы, бизнес-центр «Север» - объект является нерентабельным, убыточным!

После проведения анализа обстановки было принято решение: выступить на общественных слушаниях с предложением перевести пользование участком на условно разрешенные виды использования: многоквартирные жилые выше 10-ти этажей. Предлагается возведение 2-х подъездного жилого дома, этажностью 11-13 этажей, обеспеченного электроэнергией, системой водоснабжения и водоотведения, горячей водой и отоплением (согласно ранее выданным ТУ), парковочными машиноместами на 82 жилые квартиры, 7 мастерских для архитекторов и художников членов Союза архитекторов России и Союза художников России, 520м² выставочных площадей – 110 машиномест. В границах земельного участка размещаются игровая площадка площадью 375 м² и площадки отдыха общей площадью 185м². Жилой дом поддерживается ипотечными программами таких банков, как «Зенит», «Сбербанк», «Ханты-Мансийский банк». Что касается дома - у меня все.

А.В. Усов – Записались с правом голоса: представитель проектной организации ООО «Форма» Болотова Юлия Эдуардовна, представитель проектной организации ООО «Форма» Моисеенко Ольга Олеговна. Есть что сказать? Это авторы проекта? Нет? Хорошо.

А.Л. Иванов – Александр Николаевич, насколько я понимаю, из услышанного, хочу Вас обрадовать, что Вы нам денег должны за аренду земли по этому объекту - это раз, и второе предложение – можете отказаться от права аренды, если считаете, что это строительство (гостиница) убыточно. Мы сформируем земельный участок на торги и если Вы выиграете аукцион под строительство жилого дома, то тогда Ваш проект пригодится. Сегодня эта наработка не более чем выброс денег, потому что ГПЗУ которое Вы получили, оно для гостиницы и офисов, но никак не для строительства многоэтажного жилого дома с переменной этажностью. Не забудьте погасить 700000 рублей аренды.

А.Н. Пономарев – У нас поквартальная оплата, может вы участок какой-то другой посмотрели? Мы каждый квартал оплачиваем 182000 рублей.

А.Л. Иванов – Вот, пожалуйста, документы у меня в руках можете забрать.

А.Н. Пономарев – Я спорить сейчас не буду, может бухгалтерские ошибки, но у нас оплачено и в этом месте у нас чисто. А что касается проекта под многофункциональный комплекс, там сроки окупаемости 17 лет. Компания «Юртек» производила анализ, экономический расчет полностью и сроки, и результаты не утешительные, в том плане, что большие инвестиции и длительные сроки окупаемости. Перенасыщение такими площадями в городе идет, вы же наверно владеете ситуацией на рынке?

- Ю.В. Валгушкин** – Александр Николаевич, скажите пожалуйста, при проектировании данного дома, рядом располагаются объекты образующие санитарно-защитную зону, они учитывались при проектировании этого дома?
- А.Н. Пономарев** – Да, все учитывалось.
- Ю.В. Валгушкин** – Все нормы соблюдены? Так как они распространяются на данный земельный участок, то есть Вы строительство не будете вести в санитарно-защитных зонах?
- А.Н. Пономарев** – У нас запроектирован дом по всем санитарно-защитным нормам, представитель проектной компании находится здесь, если есть какие-то вопросы, то мы готовы на них ответить. И этажность учтена с учетом парковочных мест и 82 квартиры на них и рассчитаны парковки.
- Р.Р. Айсин** – Заявитель обратился за предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, а на Думу города этот вопрос попадет? Если он попадет на Думу, то мы такие вопросы отклоняем. Он на усмотрение департамента архитектуры и Главы города?
- А.В. Усов** – Такой вопрос определяется именно решением Главы города. Если бы стоял вопрос о переводе зоны в жилую зону, тогда в Думу города.
- Р.Р. Айсин** – Второй вопрос: есть возможность подключить «красные линии» и другую карту, которую мы обычно рассматриваем? Из чего состоит земельный участок?
- А.Н. Пономарев** – Там есть еще схемы.
- Б.Н. Гужва** – Границы земельного участка у них принадлежат к одной территориальной зоне, «красным линиям» соответствуют. Места для парковки размещены за «красными линиями», в соответствии с представленным проектом.
- Р.Р. Айсин** – Применительно к цифровой карте или Mapinfo есть возможность подключить?
- А.Н. Пономарев** – Что Вас там интересует, скажите, может я отвечу?
- Р.Р. Айсин** – Если часть парковочных мест предусмотренных под данный дом расположена в зоне ИТ, в «красных линиях» в пределах дороги, то обычно на Думе города, когда такие вопросы рассматриваем, мы предусматриваем расширение дорог. Идет ущемление прав жителей. С учетом расширения дороги - жителям будет некуда ставить машины. Поэтому применительно к другим заявителям в другой области мы отказываем, потому что предусматривать парковочные места в земельных участках территориальной зоны у других землепользователей, в данном случае у города Сургута, другим заявителям по данному основанию происходит отказ. Поэтому, я хотел здесь уточнить: расположены парковочные зоны в теле земельного участка предоставленного под застройку?
- А.Н. Пономарев** – Под жилую застройку, а для общественных площадей у нас на «красных линиях». У нас до этого, год назад, собиралась комиссия в составе 7-8 человек - представители ДГХ, земельный комитет и так далее, именно по этому вопросу.
- А.В. Усов** – Тогда проектировали гостиницу с офисными помещениями, не по жилому дому.
- А.Н. Пономарев** – Да, да.

Б.Н. Гужва – 47 машиномест расположены в «красных линиях» за пределами границ земельного участка.

С.А. Бондаренко – Алексей Васильевич, у меня есть вопрос – разрешите?

А.В. Усов – Да, пожалуйста.

С.А. Бондаренко – Только что мы рассматривали вопрос где заявителем был гражданин Мазгаров, мы в праве ему отказать и скорей всего комиссия так и сделает. В данной ситуации мы тоже рассматриваем зону ОД, я стою на позиции Александра Леонидовича, я за то, чтобы все участки под жилищное строительство должны выделяться с аукциона, как предусмотрено законодательством. Александр Николаевич, данный земельный участок на праве собственности Вам не принадлежит, вы его арендуете? Данная схема, ее нельзя назвать коррупционной, но она совершенно не правильная. Когда участок находится в аренде, затем по условно разрешенному виду строится здание и город недополучает доходы, которые он мог бы получить в случае продажи этого земельного участка с аукциона. Я поддерживаю Александра Леонидовича, тем более арендатор, со слов Александра Леонидовича, не гасит задолженность по аренде. Если такая необходимость у города есть в строительстве жилья, необходимо формировать земельный участок и реализовывать его с аукциона. Логично и правильно. Спасибо.

А.Л. Иванов – Перевод и предоставление другого вида использования будет нарушать законы конкуренции – предоставление преимущества перед другими участниками рынка.

А.В. Усов – Должен добавить, что перевод в жилую зону достаточно проблематичен, потому что жилая зона должна быть обеспечена соответствующей инфраструктурой, социальной, в первую очередь. Куда дети пойдут в детский сад?

А.Н. Пономарев – Через дорогу есть детский сад, в соседнем районе.

А.В. Усов – А в соответствии с нормами не допускается, чтобы дети дошкольного учреждения ходили через дорогу, должно быть в пределах микрорайона и начальная школа в том числе. Я не вижу здесь возможности размещения жилого дома.

Ю.Э. Болотова – Добрый день, представитель проектной организации ООО «Форма» Болотова Юлия Эдуардовна, частный детский сад и начальную школу можно организовать в уровне первого этажа, законодательно это допускается, первый этаж отпущен именно для объектов общественного назначения.

С.А. Бондаренко – Алексей Васильевич, напомните, вот дом на пересечении проспекта Пролетарского и улицы Университетской, большой из красного кирпича, где кран падал, помните? Там тоже на верхнем этаже были творческие мастерские, которые не были реализованы, а были проданы застройщиком как квартиры и сейчас перевести из нежилого в жилое они не могут. С этой проблемой Вы знакомы. Насторожило с вопросом творческих мастерских. Возможен такой вариант и по этому дому.

А.В. Усов – Еще кто-то хотел бы высказаться по данному вопросу? Если других предложений нет, публичные слушания по данному вопросу состоялись. Все документы по данному вопросу будут переданы в комиссию для подготовки заключения и передаче Главе города для принятия решения.

Всем спасибо. 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

А.В. Усов

Секретарь комиссии
по градостроительному зонированию

В.В. Гурьева