

Заключение
по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории микрорайона 26 (малоэтажная застройка) города Сургута

Публичные слушания проводятся на основании постановления Главы города № 204 от 24.12.2018 о назначении публичных слушаний по проекту межевания территории микрорайона 26 (малоэтажная застройка).

Место проведения конференц-зал по адресу, улица Восход, дом 4.

Дата проведения 28.01.2019.

Время проведения 18.00.

На публичных слушаниях присутствовали 9 человек.

Кем задан вопрос, озвучено замечание, предложение	Содержание вопроса, замечания, предложения	Ответы на вопросы и другие предложения
<p>Сахарова Е.В., Дума города</p>	<p>Согласно Правилам землепользования и застройки территории города Сургута жилые зоны предназначены для размещения многоэтажных жилых домов, среднеэтажных жилых домов, а также малоэтажных жилых домов, включая индивидуальное жилищное строительство. В Правилах отдельно выделена зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1; зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж.2; подзона застройки малоэтажными жилыми домами повышенной комфортности Ж.2.1. В перечень основных видов территориальных зон, на которых возможно малоэтажное строительство, входит «индивидуальное жилищное строительство», «блокированная жилая застройка», «малоэтажная многоквартирная жилая застройка»,</p>	

	<p>«дошкольное, начальное, среднее общее образование».</p> <p>Индивидуальный жилой дом - отдельно стоящий жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи. Блокированные жилые дома: жилые дома с числом этажей не более трех, состоящие из нескольких блоков, число которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход с участка на территорию общего пользования.</p> <p>В Правилах установлены параметры для индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки. Основными параметрами для индивидуального жилищного строительства являются: этажность - до 3 эт. высота гаражей - до 5 м., минимальный отступ от жилого дома до: красной линии улиц - 5 м; красной линии проездов - 3 м; подсобных сооружений до: красных линий улиц и проездов - 5 м; границы соседнего земельного участка - 1 м., размеры земельных участков - 500 кв. м - 1500 кв. м. Для блокированной жилой застройки параметры те же, только количество блоков - до 2; размеры земельных участков определяются региональными нормативами градостроительного проектирования.</p>	
--	---	--

	<p>Согласно данным нормативам - блокированная застройка предполагает наличие земельного участка при каждой отдельной квартире - 100 - 200 кв. м. Минимальный размер индивидуального земельного участка при блокированной застройке - 0,01 га.</p> <p>Таким образом, в условиях того, что межевание в данном случае касается малоэтажной застройки следует обратить внимание на соблюдение вышеобозначенных параметров.</p> <p>В рамках части рассматриваемой территории, а именно между улицами Заводская и Щепеткина, образуются 9 новых земельных участков: с 2.1-1 по 2.1-7; 4.1; 4.2. Необходимо отметить что ЗУ 4.1 и 4.2 визуально также входят в данный территориальный четырехугольник. Из вновь образуемых земельных участков 5 имеют кадастровые номера, на них расположены частные жилые дома и продовольственный магазин по ул. Затонская, 35. В отношении ЗУ 2.1-4: рядом находится: ЗУ с кадастровым номером 86:10:0101055:2, который предоставлен под нежилое здание торгового назначения. На карте 2ГИС Сургут рядом с этим торговым объектом обозначена наземная парковка на 17 мест (видимо для этого торгового объекта), при этом в представленной схеме территория парковки входит в :ЗУ 2.1-4, который, в свою очередь</p>	<p>Парковочные места и иные элементы связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (магазина) должны быть учтены в границах предоставленного земельного участка, также возможно использование территории улично-дорожной сети для организации парковочных мест. Данный земельный участок предлагается образовать для индивидуального жилищного строительства руководствуясь регламентом, установленным правилами землепользования и застройки для данной территориальной зоны, так как данная территория не была предоставлена в пользования и не обременена правами третьих лиц. Однако, возможно рассмотреть вариант ее распределения между земельными участками существующих торговых</p>
--	---	---

	<p>предполагается для индивидуального жилищного строительства. В связи с чем возможно уточнить относительно того, где будут расположены парковочные места для торгового объекта.</p> <p>Возможно обратить внимание на :ЗУ 2.1-2, который предназначается под блокированную жилую застройку. Согласно карте муниципальной геоинформационной системы города Сургута на нём расположены две постройки, земля предоставлена для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, адрес: ул. Щепеткина, 19 (вид права – собственность). При этом блокированная жилая застройка предполагает несколько блоков, проживание нескольких семей. Таким образом возможно уточнить, не нарушаются ли права гражданина, которому предоставлен земельный участок для индивидуального жилищного строительства.</p> <p>На следующем территориальном четырехугольнике между улицами Заводская и Озерная образуются 12 новых земельных участков: с 2.2-1 по 2.2-12, из них 10 имеют кадастровые номера, то</p>	<p>объектов, но при этом образовать новые земельные участки нужно будет также для жилой застройки, так как регламентом для данной территории территориальной зоны не предусмотрено размещение торговых объектов, либо до образования земельных участков внести изменения в правила землепользования и застройки, и учесть фактически существующие торговые объекты в составе градостроительного регламента</p> <p>Согласно сведений ЕГРН на данной территории отсутствуют земельные участки, прошедшие кадастровый учет.</p>
--	--	--

	<p>есть участки поставлены на учёт, при этом по ним идёт корректировка в сторону небольшого увеличения с учётом движения красных линий. Остальные два земельных участка, это :ЗУ 2.2-7 и 2.2-10 образуются для размещения индивидуальных жилых домов, их площадь не превышает установленных параметры (от 500 до 1500 кв. метров).</p> <p>На следующей части территории между улицами Озерная и Зелёная образуются 13 земельных участков: с 2.3-1 по 2.3-12 и :ЗУ 4.3. Из них только два земельных участка не имеют кадастровых номеров, это: 2.3-8 и 2.3-9, образуются для размещения индивидуальных жилых домов. По остальным идёт небольшое увеличение площади в границах параметров по площади земельных участков. Возможно обратить внимание на :ЗУ 4.3, который расположен в данной части. Согласно карте геоинформационной системы города Сургута на месте предполагаемого к образованию: ЗУ 4.3 находятся два земельных участка</p> <p>с кадастровыми номерами 86:10:0101055:70 и 86:10:0101055:46, которые предоставлены для индивидуальных жилых домов по адресам ул. Зелёная, 45 и 45/1, соответственно. При этом на карте 2ГИС Сургут по адресу: ул. Зелёная, 45 расположено двухэтажное административное здание. Согласно</p>	<p>Проектом межевание предполагается изменение границ земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101055:107, путем его перераспределения с землями государственной собственности, права собственности на которую не разграничены. Вид разрешенного использования предусмотрен исходя из установленного правилами землепользования и застройки градостроительного регламента.</p>
--	--	---

	<p>пояснительным материалам к проекту межевания участка используется под жилое здание,</p> <p>а предполагается под магазины и для индивидуального жилищного строительства. Данный вопрос возможен к уточнению.</p> <p>На следующей части между улицей Зелёная и пр. Комсомольский образуются 8 новых земельных участков: с 2.4-1 по 2.4-7 и :ЗУ1.2. Из них не имеют кадастровых номеров два: :ЗУ 2.4-5 и :ЗУ1.2. Земельный участок 1.2, образуется как территория общего пользования, земельный участок 2.4-5 образуется для блокированной жилой застройки. Возможно обратить внимание на земельные участки 2.4-5 и 2.4-6, предполагаемые для блокированной жилой застройки. Согласно карте геоинформационной системы города Сургута по :ЗУ 2.4-5 – данная территория состоит из двух земельных участков площадью 650 кв. м. и 700 кв. м., соответственно, предоставленных для индивидуальных жилых домов, с двумя объектами по адресам ул. Зелёная, 30А и Зелёная, 5А: по :ЗУ 2.4-6 – земельный участок также предоставлен для индивидуального жилого дома, на нём располагаются два строения по адресам: ул. Зелёная, 30 и Зелёная, 28, соответственно. Данная ситуация требует комментария (не нарушаются ли права граждан).</p> <p>На следующей части схемы (верхний</p>	<p>Границы земельных участков предложены с учетом адресной привязки жилой застройки, а также фактического использования территории</p>
--	--	--

	<p>левый угол) между улицами Зелёная и Югорская образуется 16 земельных участков: с 2.5-1 по 2.5-15 и 4.4. Из них 4 земельных участка не имеют кадастровых номеров, то есть это совершенно новые земельные участки: 2.5-5, 2.5-8, 2.5-12, 2.5-14. Из них 3 земельных участка, за исключением 2.5-14 образуются для блокированной жилой застройки. Данные земельные участки не представлялись ранее для индивидуального жилищного строительства, поэтому вопросов не возникает. Под блокированную жилую застройку также предполагается земельный участок 2.5-15, при этом данный земельный участок (площадь 647 кв. м.) предоставлен для индивидуального жилого дома, на нём расположено строение с адресом ул. Зелёная, 4. Данный вопрос требует уточнения.</p> <p>Земельный участок 2.5-13 образуется из двух с кадастровыми номерами 86:10:0101056:19 и 86:10:0101056:20. Согласно карте геоинформационной системы города Сургута второй земельный участок, на котором расположено строение по адресу: ул. Зелёная, 8 предполагался к выкупу для муниципальных нужд для строительства пожарного депо. Данный вопрос возможно уточнить.</p> <p>На следующей части схемы между улицами Озёрная, Зелёная и Октябрьская</p>	<p>Земельный участок ЗУ2.5-15 предлагается образовать для блокированной жилой застройки, так как после раздела исходного земельного участка его площадь получается меньше чем минимально установленная градостроительным регламентом для индивидуальной жилой застройки</p> <p>Согласно правилам землепользования и застройки земельные участки 86:10:0101056:19 и 86:10:0101056:20 и земельный участок 86:10:0101056:1 на котором расположено пожарное депо находятся в разных территориальных зонах, образование земельного участка из земельных участков, расположенных в разных территориальных зонах не допускается</p>
--	---	--

	<p>(второй сверху) образуется 14 земельных участков: с 2.6-1 по 2.6-13 и 1.3. Из них три земельных участка новые, не имеют кадастровых номеров, это 2.6-1, 2.6-2, 1.3. земельный участок 1.3 образуется как территория общего пользования для проезда.</p> <p>На следующей части схемы между улицами Озёрная, Зелёная и Октябрьская (первый сверху) образуется 8 земельных участков. Из них все имеют кадастровые номера, один предполагается под блокированную жилую застройку, это: 2.7-6, площадью 382 кв. м. он образуется посредством уменьшения земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101056:650, площадью 1275 кв. м., предоставленного под индивидуальное жилищное строительство, на котором размещается строение по адресу: ул. Зелёная, 1. Данный вопрос возможно уточнить.</p> <p>На следующей части схемы между улицами Озёрная, Затонская, Октябрьская, Щепёткина (третий сверху слева) образуется 22 земельных участка: с 2.8-1 по 2.8-21 и 4.6. Из них два земельных участка предполагаются под блокированную жилую застройку, это: :ЗУ 2.8-1 и 2.8-19. В отношении земельного участка 2.8-1 – образуется из земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101056:123, который предоставлен для индивидуального</p>	<p>Земельный участок уменьшается в результате приведения границ земельного участка к установленным красным линиям улично-дорожной сети</p> <p>Земельные участки ЗУ2.8-1 и ЗУ 2.8-19 предлагается образовать под блокированную жилую застройку в связи с тем, что в результате увеличения площади земельных участков их площадь увеличивается до значений, которые превышают предельные размеры земельных участков индивидуальной жилой застройки, которые установлены</p>
--	--	---

	<p>жилищного строительства, имеется строение по адресу: ул. Заводская, 27. В отношении земельного участка 2.8-19 такая же ситуация, он образован из двух земельных участков, которые предоставлены гражданам для строительства индивидуальных жилых домов, на них располагаются строения по адресам: ул. Октябрьская, 51 и Октябрьская, 49, соответственно. Данные вопросы требуют уточнения.</p> <p>На последней части схемы между улицами Октябрьская, Школьная и Щепёткина (вверху справа) образуются 15 земельных участков: с 2.9-1 по 2.9-14 и 1.1. Из них 7 земельных участков не имеют кадастровых номеров: 2.9-4, 2.9-5, 2.9-9, 2.9-10, 2.9-13, 2.9-14, 1.1. Из них два предполагаются под блокированную жилую застройку: 2.9-13, 2.9-14. Земельный участок 1.1 образует как территория общего пользования для проезда. В отношении земельного участка 2.9-14 необходимо отметить, что согласно карте геоинформационной системы города Сургута он образован из земельного участка, предоставленного под индивидуальное жилищное строительство. Такая же ситуация по земельному участку 2.9-11, он образован из земельного участка, который предоставлен под жилой дом по адресу: ул. Школьная, 46. Данные вопросы</p>	<p>градостроительными регламентами.</p> <p>Земельные участки ЗУ2.9-14 и ЗУ 2.9-11 предлагается образовать под блокированную жилую застройку в связи с тем, что в результате изменения площади земельных участков их площадь увеличивается до значений, которые превышают предельные размеры земельных участков индивидуальной жилой застройки, которые установлены градостроительными регламентами.</p>
--	---	---

<p>Валгушкин Ю.В., председатель публичных слушаний</p>	<p>требуют уточнения.</p> <p>- Сложившаяся ситуация по заезду и парковочному пространству к двум объектам торговли, на которые оформлены права. Заезд с ЗУ 45 физически осуществить невозможно. Там пешеходная часть. Там разные правообладатели у двух объектов недвижимости. Давайте занесём в протокол вопрос о перераспределении земельного участка в данном случае, между тремя.</p>	<p>Рассмотрено.</p> <p>При перераспределении рассматриваемой территории между существующими земельными участками необходимо будет осуществить их преобразования. В результате такого преобразования будут образованы новые земельные участки, а существование исходных земельных участков прекратиться, в связи с этим вновь образованным земельным участкам необходимо будет присвоить вид разрешенного использования, установленный градостроительным регламентом. Однако, градостроительный регламент зоны Ж.1 не содержит вида разрешенного использования соответствующего фактическому использованию земельных участков</p>
	<p>- По образованию мест общего пользования ЗУ 2.1.1. площадью 1264 кв. м вопрос по ЗУ 1.1. Я не представляю, как город будет содержать такую площадь, для трёх домов.</p>	<p>Рассмотрено.</p> <p>Данная ситуация возникла в связи с изменением красных линий квартала жилой застройки</p>
<p>МКУ «КГХ»</p>	<p>МКУ «КГХ» в части земельного участка под закрытым кладбищем «Черномысовское».</p> <p>По результатам заседания рабочей группы по определению границ земельных участков застроенной территории микрорайона № 26</p>	<p>Рассмотрено.</p> <p>Границы земельного участка в проекте межевания откорректированы по фактическому ограждению кладбища</p>

	<p>(малоэтажная застройка), Учреждением подготовлены замечания в части земельного участка под закрытым кладбищем «Черномысовское» (:ЗУ 4.6). Границы земельного участка :ЗУ4.6 не соответствуют фактическим границам, а именно не согласуются с существующим ограждением кладбища.</p> <p>После утверждения проекта межевания микрорайона № 26 Учреждением планируется изготовление межевого плана на земельный участок под закрытым кладбищем «Черномысовское» и постановка его на государственный кадастровый учет.</p> <p>Для уточнения границ ЗУ4.6 необходим совместный выезд на объект представителя МКУ «КГХ» с проектировщиком данного проекта межевания.</p>	
<p>ООО «СГЭС» № 465 от 12.20.2019</p>	<p>Рассмотрев проект межевания микрорайона 26 в г. Сургуте, считаем необходимым сообщить следующее.</p> <p>На территории микрорайона располагаются следующие объекты электросетевого хозяйства находящиеся в эксплуатации</p> <p>Общества: КТПН-663 - у жилого дома по ул. Щепеткина, 23;</p> <p>В связи с планируемым строительством КТПН в 26 микрорайоне, просим предусмотреть проектом планировки межевания образование земельного участка</p>	<p>Рассмотрено.</p> <p>Проектом межевания образуются земельные участки в границах кварталов малоэтажной части микрорайона 26. Территория улично-дорожной сети не является предметом проекта межевания.</p>

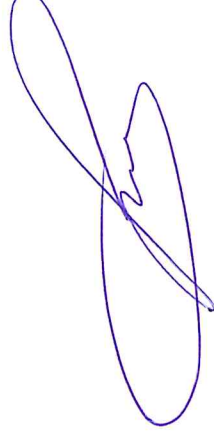
	размерами 4 метров на 5 метров площадью 20 квадратных метра Схема прилагается.	
--	---	--

Учитывая озвученные на публичных слушаниях замечания и предложения указанный проект рекомендовано дополнительно рассмотреть на рабочей группе по рассмотрению проектов планировки и проектов межевания территории города, утверждённой распоряжением Администрации города от 28.03.2017 № 473 «Об утверждении положения и состава рабочей группы по рассмотрению проектов планировки и проектов межевания территории города».

С учётом решений рабочей группы, в установленном порядке проектная документация будет направлена Главе города для принятия решения об утверждении, либо об отклонении от утверждения документации по проекту межевания территории микрорайона 26 (малоэтажная застройка) города Сургута.

Принятые решения будут опубликованы в средствах массовой информации и размещены на официальном портале Администрации города Сургута.

Председатель публичных слушаний,
директор департамента архитектуры
и градостроительства-главный архитектор



Ю.В.Валгушкин

Секретарь публичных слушаний -
ведущий специалист отдела
перспективного проектирования
департамента архитектуры и градостроительства



М.В. Кильдибекова