

Заключение
о результатах публичных слушаний по проекту о внесении изменений
в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные постановлением Администрации города
от 11.05.2022 № 3651 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута».
Публичные слушания назначены постановлением Главы города от 17.02.2023 № 03 «О назначении публичных слушаний».
Орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний: комиссия по градостроительному зонированию.
Дата и время проведения публичных слушаний 13.03.2023 в 18-00 часов.
Место проведения публичных слушаний: зал заседаний Думы города Сургута по адресу г. Сургут, ул. Восход, д. 4.
Протокол публичных слушаний от 13.03.2023 № 221.
Количество участников публичных слушаний – 15 человек.

16.03.2023

п / п	Проект решения рассмотренный на публичных слушаниях	Выступающие	Вопросы, предложения, пояснения, замечания	Рекомендации комиссии по градостроительному зонированию (органа уполномоченного на проведение публичных слушаний)	Мотивация принятого решения
Заклучение о результатах публичных слушаний состоявшихся 13.03.2023					
1	О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные постановлением Администрации города от 11.05.2022 № 3651 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно в части внесения следующих изменений: 1.1. В пункте 2 части 3 статьи 11 главы 3 раздела I приложения к постановлению слова «зона комплексного развития территории КРТ» исключить. 1.2. Главу 3 раздела I приложения к постановлению после статьи 12 дополнить статьей 12 ¹ следующего содержания: «Статья 12 ¹ . Порядок применения Правил землепользования и застройки на территориях, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории	Докладчик: Сорич И.А. – заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства, сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию	Пояснения: - о том, что в соответствии с частью 5.1 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории; - о том, что пунктом 4 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ установлено, что в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения	Внести изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные постановлением Администрации города от 11.05.2022 № 3651 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно в части внесения следующих изменений: 1.1. В пункте 2 части 3 статьи 11 главы 3 раздела I приложения к постановлению слова «зона комплексного развития территории КРТ» исключить. 1.2. Главу 3 раздела I приложения к постановлению после статьи 12 дополнить статьей 12 ¹ следующего содержания: «Статья 12 ¹ . Порядок применения Правил землепользования и застройки на территориях, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории 1. На карте градостроительного зонирования (раздел III Правил)	1. В соответствии со ст. 33 Градостроительного кодекса РФ. 2. Результаты публичных слушаний. 3. Испрашиваемые изменения соответствуют техническим регламентам, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах градостроительной деятельности и не противоречат действующему генеральному плану города.
	1. На карте градостроительного зонирования (раздел III Правил) в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются		в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории;	в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются	

		<p>объектов социальной инфраструктуры и иных объектов в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о том, что проблема есть, она была озвучена на рабочих встречах в Правительстве ХМАО-Югры при реализации внесении изменений в постановление № 213, которое регламентирует комплексное внесение изменений. В Сургуте задан вопрос возможности внесения социальных объектов в договора, чтобы они либо параллельно шли со строительством жилых объектов, изначально было, что вначале возводили социальные объекты, а потом уже строили жилье. Застройщики, которые осуществляют по территории ХМАО-Югры комплексное развитие территории сказали, что это очень сильная нагрузка, возводить сначала социальные объекты, вся часть это коммерческая составляющая; - о том, что на сегодняшний день механизм обсуждается о возможности параллельного возведения социальных объектов и объектов жилья; - о том, что территориальное зонирование здесь остается то же самое, те экономические показатели с учетом проекта планировок, раньше должны были определить зону комплексного развития территории, то есть убирается Ж.4, убирается смежный, просто комплексное развитие территории, а с учетом внесения изменений на действующие территориальные зоны накладывается прозрачный поледой комплексного развития территории, с учетом того, что все нормативы остаются действующими на эту территорию. 		
	<p>Кучин А.С. – депутат Думы города</p>	<p>Вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о том, что это будет новый поледой и действительно он может объединять территориальные зоны разного значения; - о том, что на данный поледой не устанавливаются отдельные ограничения; - о том, что комплексное развитие территории больше относится к сложившейся застройке, а не к новым земельным участкам под застройку жилищных домов; - о том, что инициатором выступает собственник земельного участка, который хочет реализовать комплексное развитие территории, формирует из нескольких участков общую большую зону под комплексное развитие территории, проводит 		

		<p>Сорич И.А. – заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства, сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию</p>	<p>межевание, утверждает проект планировки и после этого обязан внести изменение в генеральный план в соответствии с тем, как он это все изначально пожелал;</p> <ul style="list-style-type: none"> - о том, что действительно ли должны предусматривать эту зону в Правилах землепользования и застройки на территории города Сургута. <p>Пояснения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о том, что ограничения на слой комплексного развития территории не устанавливаются; - о том, что в теории определяется две территории, то есть общественно - деловая и жилая, чтобы привести это в соответствие законодатель дал сокращенные сроки, в течение девятидесяти дней внести изменение в генеральный план и в Правила землепользования и застройки после утверждения документации по планировке территории; - о том, что перспектива реализации комплексного освоения территории такая, но при принятии решения города, в любом случае договор будет заключаться, если эта земля находится в собственности правообладателя, то есть правообладатель направляет в адрес Администрации города пакет документов, технико- 		
		<p>Биглова-Фатова Д.Ф. – депутат Думы города</p>	<p>экономические показатели, архитектурные решения полностью все и Администрация города Сургута прорабатывает вопрос возможно ли реализация комплексного развития территории на данной территории или не возможно, с учетом обеспеченности объектов социальной инфраструктуры;</p> <ul style="list-style-type: none"> - о том, что мы должны привести Правила землепользования и застройки в соответствие с действующим законодательством и установить эту зону. <p>Вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о том, чем отличается механизм комплексного развития территории от обычного подхода; - о том, что ООО «Сибпромстрой-Югория» строит «Марину гору», по сути это ведь комплексное развитие территории. 		
		<p>Сорич И.А. – заместитель директора</p>	<p>Пояснения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о том, что в отношении «Маринной горы», здесь механизм схож с комплексным развитием 		

		<p>департамента архитектуры и градостроительства, сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию</p>	<p>территории, но по факту с юридической стороны, это инициатива правообладателя точной застройки, он как собственник нескольких земельных участков выкупил в собственность, на то время не действовала эта норма и ООО «Сибпромстрой-Югория» пошел по такому пути. На момент когда застройщик принял решение застраивать данную территорию по собственной инициативе еще не было таких внесения изменений в Градостроительный кодекс РФ;</p> <p>- о том, что раньше было несколько направлений комплексно устойчивое развитие, комплексное освоение, развитие застроенной территории и там под каждым механизмом надо было определять каждую территорию. Здесь же все объединяется в одном направлении комплексного развития, которые включает в себя эти все механизмы.</p>		
--	--	---	---	--	--

Заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства, сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию



И.А. Сорич

Исполнитель:

Горх Ольга Ивановна, главный специалист отдела формирования и освобождения земельных участков департамента архитектуры и градостроительства, тел. 8 (3462) 52-82-55