

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ  
ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОТОКОЛ  
публичных слушаний

13.11.2023  
18-00 часов  
Сорич И.А.

№ 229

г. Сургут, ул. Восход, д. 4, зал заседаний

-сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;

Горх О.И.

-секретарь комиссии по градостроительному зонированию, главный специалист отдела формирования и освобождения земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города.

Присутствовали:

Члены комиссии по градостроительному зонированию:

Чунарева И.Е.

-заместитель директора департамента – начальник управления земельных отношений департамента имущественных и земельных отношений Администрации города;

Припутень Е.А.

-начальник отдела генерального плана департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;

Байков А.Б.

-начальник отдела по ремонту и содержанию автомобильных дорог департамента городского хозяйства Администрации города;

Ефанова Т.А.

-начальник отдела планировки и межевания департамента архитектуры и градостроительства;

Николаенко И.А.

-директор муниципального казенного учреждения «Лесопарковое хозяйство»;

Баранова А.А.

-специалист-эксперт отдела формирования и освобождения земельных участков департамента архитектуры и градостроительства, секретарь рабочей группы;

Кугубаев В.А.

-главный специалист отдела по окружающей среде, природопользованию и благоустройству городских территорий департамента городского хозяйства Администрации города;

Гаврилов А.С.

-депутат Думы города.

Присутствовали:

Малыхина А.Н.

-ведущий специалист отдела формирования и освобождения земельных участков отдела формирования и освобождения земельных участков департамента архитектуры и градостроительства Администрации города;

Галкин Г.Б.	-помощник депутата Думы города Клишина В.В.;
Никешин Н.С.	-председатель молодежной палаты Думы Сургута;
Швидкая Е.А.	-пресс-секретарь Председателя Думы города;
Саликов А.Н.	-депутат Думы города;
Кучин А.С.	-депутат Думы города;
Григоренко А. В.	-генеральный директор ООО «АКБ «Проект»;
Соловьев А.Д.	-директор ООО ТК «Аскания»;
Николаев В.С.	-представитель, действующий на основании доверенности в интересах ООО «СМК-1»;
Валушкин Ю.В.	- представитель ООО «Брусника»;
Трифанов В.В.	- гражданин;
Глинских С.Е.	- гражданин;
Трифонов И.О.	-представитель СургутИнформТВ;
Осьминкина Л.А.	- представитель «Сургутская трибуна»;
Петренко П.К.	-гражданка;
Бирук И.А.	-гражданка;
Чигрина В.А.	-гражданка;
Протасова К.И.	-гражданка.

Количество участников публичных слушаний – 28 человека.

**Сорич И.А.** – Добрый вечер, уважаемые присутствующие. Сегодня мы проводим публичные слушания на основании постановлений Главы города от 11.10.2023 № 63 «О назначении публичных слушаний», от 25.10.2023 № 69 «О назначении публичных слушаний» и постановлений Администрации города от 17.10.2023 № 4978 «О назначении публичных слушаний», от 20.10.2023 № 5045 «О назначении публичных слушаний».

Уполномоченный орган на проведение публичных слушаний – комиссия по градостроительному зонированию.

Оповещение «О начале публичных слушаний» было размещено на официальном портале Администрации города в разделе «новости строительство» 26.10.2023 и опубликовано в газете «Сургутские ведомости» от 28.10.2023 № 42.

С даты размещения проектов на официальном портале Администрации города участники публичных слушаний имели право вносить предложения и замечания, касающиеся проекта.

Публичные слушания буду проводить я – сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства – Сорич Иван Андреевич.

Протокол ведет секретарь комиссии по градостроительному зонированию, главный специалист отдела формирования и освобождения земельных участков департамента архитектуры и градостроительства – Горх Ольга Ивановна.

На повестке дня 4 проекта.

Напоминаю регламент проведения публичных слушаний:

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



Уважаемые участники публичных слушаний, сообщая, что в процессе проведения публичных слушаний, желающие задают вопросы, вносят предложения и замечания с четкой аргументацией своих высказываний и с обязательным представлением личности, с целью внесения в протокол публичных слушаний предложений и замечаний, высказанных в процессе обсуждения каждого проекта.

Всех выступающих прошу говорить только в микрофон, так как осуществляется аудиозапись публичных слушаний и ведется on-line трансляция в сети Internet.

## ПОВЕСТКА ДНЯ

### Проект № 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 раздел II «Градостроительные регламенты» в части изменения параметра разрешенного использования основного вида «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» статьи 28 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж.4» следующего содержания: «Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45».

Ходатайство Администрации города.

**Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.**

**Докладчик:** сопредседатель комиссии по градостроительному зонированию, заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства – Сорич Иван Андреевич.

**Сорич И.А.** – Администрация города Сургута ходатайствует в части увеличения процента застройки в количестве 45, связано с тем что, на сегодняшний день при проектировании строительства идет высотная застройка, в части многоэтажная зона Ж.4 от девяти этажей и максимальная у нас на сегодняшний день у нас двадцать пять, двадцать семь этажей на территории города Сургута. Для чего, мы предлагаем для реализации сорока пяти процентов, что в дальнейшем это у нас при проектировании и разработки утверждения проекта планировки и межевания территории позволит сократить этажность этажей, в части того что, образно говоря, вместо двадцати пяти или восемнадцати этажей можно сбалансировать перемена этажности за счет увеличения процента застройки. Проще говоря, если у нас допустим на тысячи квадратов это пятнадцать процентов, это сто пятьдесят квадратов образно говоря. То, на сегодняшний день в силу того, что мы предлагаем внести сорок пять процентов, у нас будет четыреста пятьдесят квадратов застройки. В соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования, при застройке той же самой территории земельного участка, процент застройки не повлияет на количество увеличения непосредственно граждан, планируемых проживания на данной территории. И если у нас был процент застройки пятнадцать по нормативам будет образно говоря, сто человек проживать, то при проценте застройки сорок пять у нас также будет проживать образно говоря, сто человек. Поэтому Администрация города выступила с данным ходатайством. Прошу поддержать данное ходатайство. Прошу вопросы, замечания, предложения у членов комиссии, участников публичных слушаний есть?

**Гаврилов А.С.** – Депутат Гаврилов, подскажите пожалуйста, а вот с увеличением площади застройки на участке, то есть соответственно, мы отнимаем свободную площадь на данной территории, которая могла бы использоваться в качестве детской площадки, парковки. Что нам делать тогда, в данном случае? Уменьшать количество парковочных мест, уменьшать количество, площадь детских площадок?

**Сорич И.А.** – Нет, на самом деле все просто. На сегодняшний момент, действующие нормативы градостроительного проектирования и региональный норматив градостроительного проектирования, в любом случае при реализации застройщиком



планируемой застройки, он руководствуется непосредственными градостроительными регламентами, градостроительным Кодексом с учетом СНиПов, и с учетом местных нормативов и региональных нормативов. Уменьшится процент застройки площадок, как детских, так и спортивных площадок на территории, так и останутся, потому что это обязательное требование при проектировании. То есть те квадратные метры детских и спортивных площадок они в обязанность, так застройщику и лягут, как и ранее это было. Еще раз повторяю, для чего мы это делаем? Образно говоря, с учетом того, если у нас процент застройки пятнадцать процентов, мы можем посадить одну свечку. Как хороший пример, у нас застройщик ООО «Брусника», у них П - образная застройка этажей, что позволяет закрыть территорию, с учетом наших климатических условий, продуваемость тех же самых, это как один из примеров. Закрыть внутреннюю, придомовую территорию, тех же самых детских, спортивных площадок, чтобы они у нас не обдувались ветрами с нашими климатическими условиями. В части, процентов застройки детских, спортивных площадок оно не изменится, потому что требование как были едины, так и останутся, без проблем.

**Саликов А.Н.** – Депутат Саликов. Иван Андреевич! Вы указали важный такой момент в этом вопросе, ограничение этажности. И если принимать такое решение о максимальном проценте застройки в границах земельного участка сорок пять, то необходимо нормативно прописать это ограничение, потому что в действующем регламенте указано от девяти этажей. А это означает, что застройщик вряд ли будет соблюдать ограничение по этажности и это приведет скорее всего, что к конфликту. По крайней мере, мы увеличим площадь застройки. Я, ознакамливался, с подобными регламентами в других субъектах, именно у них существует понятие предельная этажность на участке. Такое предложение.

**Сорич И.А.** – На самом деле, хороший вопрос. И мы в рамках научно-исследовательской работы по внесению изменений в генеральный план. Наши проектировщики при подготовке, это был у нас второй этап местного градостроительного проектирования и непосредственно наш Институт подрядчик предложил в процентном соотношении регламентировать в микрорайонах уже в сложившейся застройки или в проектированной застройки в новых микрорайонах, процент этажности. Образно говоря, если у нас двадцать пять этажей, они ставят нам, примерно, десять процентов реализации высотности. От двенадцати до восемнадцати, они ставят нам тридцать пять процентов и соответственно от семи до двенадцати, они ставят двадцать пять процентов. То есть это предложению по внесению в местное нормативное градостроительное проектирования. Данные нормативы будут размещены у нас на официальном сайте Администрации. Также нормативно правовой документ у нас будут проводить оценку регулирующего воздействия, где помимо граждан и субъектов малого и среднего предпринимательства, могут высказаться направить свои предложения или замечания к данному нормативу.

**Бирук И.А.** – Житель города Сургута. Скажите, пожалуйста, мне не хватило пояснений, почему именно принято сорок пять? Почему, из пятнадцати сразу резко в сорок пять мы переходим?



**Сорич И.А.** – Был проведен анализ застроенных территорий по городу Сургуту и анализ тех территорий, которые мы планируем для вовлечения в рамках жилищного строительства. С учетом этих нормативов, которые мы предусматриваем, был проведен анализ специалистами департамента архитектуры и градостроительства и был высчитан непосредственно данный процент.

**Бирук И.А.** – Почему эти данные не были представлены перед публичными слушаниями на все обозрение, чтобы мы понимали ваши те документы, которые вы прочитали? Потому что, я их не видела, но были проведены какие-то аналитические работы.

**Сорич И.А.** – Вы можете либо инициативной группой, любые граждане, которые заинтересованные прийти к нам в департамент архитектуры, мы вам покажем наши расчеты.

**Бирук И.А.** – Но, перед публичными слушаниями должны предоставляется документы, в том числе и какие-то пояснения их не было, официально их нигде не прикреплено.

**Сорич И.А.** – Подождите, не официально не прикреплено.

**Бирук И.А.** – Ну, вот смотрите сегодня публичные слушания, смотрим какие документы прикреплены их нет.

**Сорич И.А.** – Но, сейчас в рамках публичных слушаниях, я поясняю вам.

**Бирук И.А.** – Вы поясняете, мне что проведены какие-то научно обоснованные работы. Опять же это слова, какой то документ существует, почему мы не осведомлены в этом документе?

**Сорич И.А.** – Ну, смотрите, чтобы сделать такой документ, про который вы говорите, как понимаю речь идет о какой-то исследовательской работе или проектировщика, который подпишется под этим документом. Вы про это говорите?

**Бирук И.А.** – Нет, это то, что вы сказали, я у Вас уточняю? Вы только что сказали, что у вас были какие-то научные обоснования, генплан в том числе.

**Сорич И.А.** – Нет, это немножко другое.

**Бирук И.А.** – А зачем мы спешим, если генплан еще не принят. Опять же, мне не понятно, почему из пятнадцати, так резко в сорок пять процентов? Почему не пятнадцать, не попробовать, не понять это? Расчеты вы простите на словах предоставили, хотя бы слайды предоставили, презентацию, но нет никаких сведений.

**Сорич И.А.** – Расчеты те, которые мы делали, я поясню про генеральный план, про процент этажности это одна история. В части процента застройки это немножко другая история, которая предоставлялась непосредственно специалистами департамента архитектуры и градостроительства. Был проведен анализ застроенной территории, взяты за основу утвержденный проект межевания, проект планировки территории, которые у нас также в свободном доступно на сайте Администрации размещены, где там прописывается плотность застройки в количестве пятнадцать процентов. И на основании этих документов, утвержденных уже на сегодняшний день. У нас порядка сорока пяти застроенной территорий и порядка пяти микрорайонов, которые у нас планируется построить в отношении которых разрабатывается проект планировки. Вот за эту основу были взяты документы. По мимо этого, просто разобраться человеку, образно, говоря который не имеет представление о проценте застройки градостроительной документации



не так-то и просто в этом вопросе. Поэтому, поясняю и говорю, если вы хотите разобраться более плотно в этом моменте, с учетом местных нормативов, которые мы брали за основу, вы можете подойти к нам. Мы вам покажем и объясним и все расскажем.

**Бирук И.А.** – Но, я могла бы и так сама посмотреть и разобраться, если бы они были бы прикреплены с ссылкой на сегодняшнее заседание.

**Сорич И.А.** – Они и не должны были быть прикреплены, это наша работа.

**Бирук И.А.** – Второй момент, как это будет относиться к точечной застройки микрорайонов, которые уже существуют?

**Сорич И.А.** – Как относится, что будет?

**Бирук И.А.** – Изменения данной нормы. Вот у нас недавно были публичные слушания условно скажем Ивана Кайдалова, 30, когда жители пришли и сказали, что хотят торговый центр переделать собственно в жилой дом. Естественно, плотность застройки, там смотрелась другая нормативная. То, сейчас они, наверное, попадут условно говоря под застройку.

**Сорич И.А.** – Я еще раз поясняю, у нас плотность застройки она увеличивает размещение самого непосредственно дома на земельном участке. А количество проживающих граждан с учетом действующих нормативов, он останется неизменным. Вот для чего мы хотим объяснить это все.

**Бирук И.А.** – Увеличатся ли парковочные места в придомовых территориях?

**Сорич И.А.** – Не правильно поставлен вопрос. У нас количество парковочных мест регламентированы местными нормативами градостроительного проектирования. На сегодняшний день, составляет сто двадцать метров от общей площади здания. С учетом, того что у нас объект будет размещаться, еще раз повторюсь, не просто высотка, а образно говоря П-образный дом будет, у нас процент парковочных мест, что будет у нас одной высоткой, что будет П-образным, все равно у нас останется один и тот же.

**Бирук И.А.** – Спасибо!

**Кучин А.С.** – Депутат Думы города Кучин Алексей, еще пару вопросов. Да представьте, у нас там абстрактный район, сейчас условно там может проживать сто человек, если мы развернем низко этажным и застроим все сорок пять процентов, как и планировалось, и будем все проживать там сто человек. Просто по опыту по застроенным микрорайонам, просто я там часто бываю, я не вижу сейчас нынешняя норма пятнадцать процентов, чтобы там оставались какие -то свободные участки, пустыри и т.д., что застройщик все равно, там все застраивает. Получается, чтобы выполнить действующие нормы даже на пятнадцати процентов участка, должен использовать практически весь свободный участок, чтобы необходимое все обеспечить, что не всегда получается, приходится действовать, скажем что парковки вдоль улицы или парковки в других районах. А если мы получается урежем возможности застройщика реализовывать еще на этом участке строительство инфраструктуры необходимые для многоквартирного дома. Получается мы поставим его еще в более сложное положение? Поэтому математика у нас здесь не очень сходится хорошо.

**Сорич И.А.** – На самом деле здесь все еще проще, потому что застройщик при таком проценте застройки он сможет более рационально подходить к застройке



конкретного земельного участка. То есть это будет выглядеть в рамках проектных решений одного или другого застройщика с учетом тех жилых домов, которые он возводит. С одной стороны это будет либо все-таки одна высотка, либо это все - таки будет перемена этажности. К примеру, одну высотку будет строить ООО «Сибпромстрой», либо это будет перемена этажности как строит ООО «Брусника» на сегодняшний день от семи этажей либо двенадцать, шестнадцать, восемнадцать.

**Кучин А.С.** – Мы знаем основная задача бизнеса, зарабатывать деньги, нужно прописать правила игры, по которому этот бизнес в городе должен, как вроде работать. И с помощью Правил землепользования и застройки можно регулировать эту этажность, и плотность застройки и создавать необходимое условие. Мы сейчас с вами занимаемся, тем что одну норму мы сейчас понижаем и при этом не прописываем ее ограничения. Мое предложение, не трогать сейчас существующее норму, а установить новую зону, допустим Ж.4.1 высотная застройка с ограниченной этажностью. Где разрешить те сорок пять процентов, но жестко прописать, например, этажность не более десяти этажей или с одной доминантной, условно говоря, в этой зоне развивать норму. Потому что, если мы сейчас с вами увеличим процент застройки, то мы с вами столкнемся с тем, что какой-нибудь недобросовестный застройщик возьмет и захочет реализовать высотное жилье двадцатизэтажное и при этом постарается вынести инфраструктуру на соседние земельные участки. Что, наверное, не добавят комфорт нашим жителям. Поэтому, я предлагал в таком варианте вопрос рассмотреть. И второй вопрос, вы сказали ведется исследовательская работа по изменению генерального плана по разработки строительных регламентов. И, я так понимаю, что работа подходит к своему финишу и надеюсь, в ближайшие месяцы, мы увидим ее результаты. В связи с этим вопрос, а к чему тогда спешка с изменениям в Правила землепользования и застройки, если мы по сути сейчас будем переписывать их заново в рамках строительных регламентов разработанных в рамках этой работы?

**Сорич И.А.** – Само Правило землепользования и застройки у нас планируется внесение изменений на уровне Правительства ХМАО-Югры. Это будет единый документ, который будет также в рамках исследовательской работы проработан. Окончание самой научно-исследовательской работы, у нас в рамках муниципального контракта это второй квартал две тысячи двадцать четвертого года. То есть по большому счету полгода осталось как минимум, это для предоставления в наш адрес заказчиком тех материалов, которые они должны по контракту подготовить. С учетом дальнейших публичных слушаний по данному вопросу по внесению в генеральный план, мы с вами прекрасно знаем, что это долгая процедура. Буквально сказать, что это процедура закончится во втором квартале, это преждевременно.

**Кучин А.С.** – Я понимаю, что у нас здесь есть риски. Но, все-таки моя позиция, как жителя города по публичным слушаниям это рассмотреть введение новой зоны с ограниченной этажностью. Второй момент — это все-таки, не менять зону Ж.4 сложившуюся, оставить ее до конца, пока не появится новый документ. Мы сначала с ним должны ознакомиться, может принять отдельные Правила землепользования и застройки и уже в рамках того курса, который будет предложен



в научно - исследовательской работы. Пока оставить, все как существует. Потому что, мы сейчас смотрим на наших соседей Ханты-Мансийск, Тюмень — это норма не сто пять процентов раз. Имеет ограничение этажности. Все просят, может быть не всегда обосновано, но жители в этом всегда заинтересованы, как мне кажется. В общем, это мое предложение. Спасибо!

**Сорич И.А.** – Спасибо! Принимается!

**Кучин А.С.** – И еще Иван Андреевич, девушку слегка поддержу по поводу регламентов к публичным слушаниям. Есть требования, чтобы документация к публичным слушаниям была представлена жителям, чтобы они могли разобраться. И хотелось, бы видеть чуть более аналитичности в тех документов, которые были представлены. Потому что, мы сейчас видим, что в повестке у нас прописаны про изменения сорок пять процентов застройки В принципе все понятно. Мотивировку хотя бы увидеть вашу. Может тогда и вопросов у жителей меньше было. Спасибо!

**Сорич И.А.** – Спасибо!

**Протасова К.И.** – Добрый вечер, Ксения Протасова житель города Сургута. Меня интересует вопрос, я за снижения этажности, потому что эти муравейники, невозможно лицедреть без боли в сердце. Но, никто не говорит, о том что есть инфраструктура там детские сады, школы и т.д. Но, скверы, парки которые когда – то закладывались при проектировании городов обязательным образом, то сейчас вообще не учитываются. Смотри как по тому, как застраивается город. Меня интересует, вот если сорок пять процентов будет застройки, то какое место будет отведено для именно комфортного создания граждан, устойчивого развития города? Потому что, без парков, без скверов и без озеленения города, этот город у него нет будущего на сколько мы знаем при нашем глобальном потеплении и изменении климата.

**Сорич И.А.** – Я понял Вас. Спасибо за вопрос! По мимо еще хочу пояснить, сорок пять процентов это максимальный процент, который он может реализовать с учетом нормативов. Он может сделать его и восемнадцать, и двадцать процентов, то есть сорок пять этот тот потолок, который может реализовать, при возможности реализации на данном земельном участке. То есть площадь земельных участках у нас варьируется от семи тысяч квадратных метров и до пятнадцати тысяч, на некоторых территориях еще и больше. И при комплексном развитии территории, когда реализуются огромнейшая территория, порядка ста двадцати тысяч квадратных метров под комплексную застройку, здесь уже в рамках решений планировки и межевании территории, застройщик с учетом нормативов будет реализовывать непосредственно данную застройку. Это что касается, именно конкретной в локации, именно земельный участок под многоквартирный дом в части обеспеченность. И повторяю, то есть сорок пять процентов это тот потолок, который он может выкинуть из количества квадратных метров земельного участка. И если ему с учетом нормативов которые у нас действуют на сегодняшний день, не возможно будет, то соответственно он будет не сорок пять процентов , а двадцать или восемнадцать или те же самые пятнадцать. Это первый момент. Второй момент в рамках реализации комфортной городской среды программа. У нас на сегодняшний день реализуется порядка пяти объектов, которые у нас под парки, под скверы. Первый



проект, который у нас реализовался возле здания ЗАГСА, УКС построил. Вторая спортивная площадка у нас по улице Республики. Сейчас у нас идут работы по скверу, возле пересечения Ленина это возле СИА ПРЕСС здания, также дополнительно на Сайме заканчиваются мероприятия. То есть потихоньку – потихоньку город обустраивается.

**Протасова К.И.** – Можно, я скажу, как раз, возле этих объектов у них не высаживаются деревья, а наоборот удаляются и ставятся какие-то мафы какие-то там объекты инфраструктуры. Но, новых парков не создается, новых скверов. Взять даже набережную, возле университета СурГУ, где по проекту должны быть высажены кустарники, деревья и так далее. Этого ничего там не сделано, там сделано только мафы, детская площадка и так далее. Вот это не благоустройство именно комфортной среды, потому что комфорт без озеленения не возможен. Потому что никто не будет приходить на эти объекты и комфортно себя чувствовать, когда тебя либо ветер, либо солнце, ничем не защищен ты. Я говорю именно, о строительстве новых парков, а не новых объектов инфраструктуры, вот в чем проблема у нас. И возле ЗАГСА очень много вырублено деревьев и просто поставлены там какие – то объекты, скамеечки и сердечки. Но, это не добавляет нам комфорта и свежего воздуха в городе, к сожалению. Я об этом говорю.

**Сорич И.А.** – В рамках научно-исследовательских работ по внесению изменения в генеральный план у нас предусмотрены, именно те территории про которые вы говорите, именно парки, скверы. Где там плотное озеленение территории у нас и деревья сохраняются и будет осуществлена, именно та пешеходная инфраструктура, непосредственно парка. У нас более восьми локаций дополнительно с большими территориями будет предусмотрено. Приглашаю на публичные слушания, которые у нас будут в следующем году, обсудим покажем.

**Николаенко И.А.** – Я хотела бы еще добавить, что сейчас в рамках действующего генерального плана и Правил землепользования и застройки за нашим учреждением МКУ «Лесопарковое хозяйство» закреплены лесные участки в различных микрорайонах города порядка ста семидесяти гектаров под перспективное строительство парков и скверов. Сорок первый, сорок второй, сорок четвертые микрорайоны, тридцать девятый, тридцать восьмой, пятидесятый. Видите, город растет и нам придется столкнуться, как мы будем выстраивать эти участки, что там будет, просто лес или мы будем делать дорожки. Все равно вырубка минимальная.

**Протасова К.И.** – Это все естественно, все понятно.

**Николаенко И.А.** – У нас в городе не так много свободной территории, где можно с нуля построить сквер и высадить, там с нуля высадить деревья и лиственные кустарники. Вот на Мира у нас, есть такой пустырь, больше к сожалению, таких мест у нас нет, где можно бы было поиграться, так сказать ландшафтным дизайном.

**Сорич И.А.** – Да коллеги, это уже немного другая программа.

**Бирук И.А.** – А можно Вас поправить? Уважаемый председатель, мне кажется, не корректно с вашей стороны ссылаться на тот нормативно правовой документ, который читали только вы, научные обоснования которые будут представлены на следующий год по генеральному плану. Мы этих документов в глаза не видели, и сказали можете прийти на публичные слушания. Давайте не будем говорить,



что у нас будет, когда –то, что –то и как-то. Мне кажется, это не корректно с вашей стороны.

**Сорич И.А.** – Я сказал, вам раскрою маленький секрет, а мог об этом и не говорить Вам.

**Бирук И.А.** – Вы ссылаетесь уже не первый раз, на тот, документ, который ни раз никто в глаза не видел.

**Сорич И.А.** – Еще раз говорю, этот документ будет опубликован и любые граждане города Сургута смогут с ним ознакомиться. Спасибо!

**Глинских С.Е.** – Иван Андреевич можно вопрос? Глинских Сергей Евгеньевич житель города Сургута. Я хотел бы уточнить, признайтесь, кому в голову пришла эта идея с пятнадцати до сорока пяти? Но, то есть, когда вносят инициативу в коммерческих компаний это понятно, а вот когда это рождается внутри Администрации, мне всегда было интересно, как это технически происходит? Может сессия закончилась и люди приехали с новыми идеями, или как это мысль появляется вообще?

**Сорич И.А.** – Но, я только что пояснил, как вначале она появилась. Она пришла в Администрацию города Сургута в лице департамента архитектуры и градостроительства, директора, главного архитектора, меня, то есть в структурное подразделения Администрации города Сургута.

**Глинских С.Е.** – Мне хотелось бы понимать персонально, кто бы мог взять ответственность за такое решение?

**Сорич И.А.** – Я готов взять ответственность за это решение.

**Глинских С.Е.** – Вам пришла эта в голову идея?

**Сорич И.А.** – Да.

**Глинских С.Е.** –Хорошо. Меня беспокоит, может, я ошибаюсь, вы меня поправите. Если мы примем это решение, то это может открыть ящик Пандоры с точечной застройкой, как я понимаю. Наверное, сейчас в городе достаточно большое количество небольших земельных участков, где собственники этих земельных участков с большим удовольствием построили какую-нибудь свечку на один подъезд. Но в силу того, что у них будет всего пятнадцать процентов от их участка, это невозможно технически поставить. А если сорок пять, то может там одна свеча, а две и три появится. Вот развеите, пожалуйста, мои опасения не приведет ли это к буму точечной застройки в нашем городе, после принятия такого решения?

**Сорич И.А.** – Не приведет. Я ответил на ваш вопрос. А почему приведет? Обоснуйте? Так вы же не знаете.

**Глинских С.Е.** – Так я же объясняю, есть земельный участок, есть. Три сотки у кого-то есть, на данный момент, нет у собственника выти с предложением построить там домик пятнадцать этажей, потому что эти пятнадцать процентов не позволяют ему это построить. А сорок пять процентов, значить площадь то больше застройки, и как начнется.

**Сорич И.А.** – Я понял, судя с вашей логики, мы говорим, что построятся он, допустим, что участок вы говорите три сотки будет, объект в сто квадратов и в двадцать этажей. А здесь у нас будет в сорок пять процентов, исходя из трех ста образно говоря двести пятьдесят квадратов и также двадцать этажей, такая логика?



**Глинских С.Е.** – Нет, логика другая, логика в том, что если маленький земельный участок и исходить из пятнадцати процентов, то в принципе нельзя поставить никакого здания.

**Сорич И.А.** – Почему?

**Глинских С.Е.** – Ну, потому что, он не поместится, просто.

**Сорич И.А.** – Ну, можно поставить в четыре этажа, вместо двадцати, поместится?

**Глинских С.Е.** – Нет, я имею ввиду по площади.

**Сорич И.А.** – По проценту застройки.

**Глинских С.Е.** – Ну, да.

**Сорич И.А.** – Так я же говорю, у нас в рамках точечных застроек осталась площадь от семи и до пятнадцати тысяч квадратных метров, что об этом я пояснил. И в рамках именно проектирования непосредственно с учетом нормативов действующих градостроительного проектирования, если он позволит ему реализовать эту застройку, тогда пожалуйста, если не позволит, тогда он не сможет этого сделать. И опять повторяю, у нас сорок пять процентов это максимальный процент, с учетом нормативов, он может и не выдержать сорок пять. Проектировщик при расчете этажей, он может сказать, что здесь вместо восемнадцати этажей, можно поставить тринадцать этажей. Но их можно растянуть на территории с учетом объектов детских площадок и спортивных площадок.

**Глинских С.Е.** – Иван Андреевич, мы видимо не поняли друг друга. Но, вы мою тревогу не разбили. Я кстати, хочу депутатов поддержать, тут пару интересных мыслей было. Действительно, либо ввести новую зону. А во-вторых не надо спешить, инициатива на мой взгляд, может привести к ухудшению условий проживания людей, которые будут заселяться в эти микрорайоны. Поэтому давайте, действительно балансировать. И, я, вот хочу поддержать Ирину Александровну. Лично, я, вот сегодня попытался ознакомиться с обоснованием, которое вы на словах нам говорите, но хотелось ознакомиться прям с документами. Может быть многих вопросов не возникло бы. Но, к сожалению, когда я приехал в 319 кабинет, мне сказали, что мы просто организаторы, идите к Соричу и к Фокееву, но вы были как раз на совещание. Я, считаю, что это недопустимо, что надо информировать жителей. Если вы, там что-то посчитали, если вы провели какую-то там работу, что вы прячете? Покажите, нам всем.

**Сорич И.А.** – Мы не прячем, да не вопрос, я повторяюсь приходите расскажем.

**Глинских С.Е.** – Если документов нет, то тогда, этот вопрос давайте перенесем и будем считать публичные слушания не состоявшимися. Я, категорически против этого решения. И раз вы, нам не даете информацию, давайте посчитаем, что публичные слушания не состоялись. Вы нам, как обещали их предоставите, мы почитаем, согласимся может, а может и нет. И тогда уже, будем более компетентно принимать решения. Спасибо!

**Сорич И.А.** – Спасибо большое!

**Протасова К.И.** – А вообще можно было правда сделать какую-то презентацию, чтобы это наглядно было видно. А то вообще не понятно, хотя бы схемы какие-то.

**Сорич И.А.** – Хорошо, спасибо!

**Трифонов В.В.** – Реплика с места, здравствуйте! Уважаемые слушатели, присутствующие, члены комиссии, председатель. Меня зовут Трифонов Владимир



Владимирович, я здесь представляюсь как житель города. Вы знаете, перед тем как сюда прийти, я консультировался с коллегами из Москвы. Я, так понимаю, что разработчики у нас тоже из культурной столицы?

**Сорич И.А.** – Санкт-Петербург.

**Трифонов В.В.** – И мне пояснили, следующее, что сорок пять процентов это на самом деле ничего страшного для большого города, столичного уровня, в Москве сорок пять. То есть, если надо было в обосновании, там сослаться на какой-то опыт. Не обязательно, вместо того, чтобы там какую-то заумную, научную работу двигать, чтобы там сослаться. Можно было просто обратиться к опыту наших крупных городов, обосновать то, что мы стремимся стать все-таки большим городом. А мы, действительно стремимся, мы хотим стать полу миллионником. Это будет единственный полу миллионник значит от Тюмени до Красноярска. То есть хороший такой опорный, узловый край державы. Мы все к этому стремимся, мы бы этого хотели при соблюдении показателей комфортности, конечно же. Но, опасение по поводу размещения объектов точечных в этом случае, они совершенно обоснованы. То есть участки сложной конфигурации в сложившейся жилой застройки, они действительно собственно, говоря при этих изменившихся нормативов, могут быть задействованы. Но, из таких давних примеров, могу привести значить несколько раз проходившие публичные слушания, но не прошедшие их именно по нормативу это строительство жилого дома, на улице Республики. Там где в свое время, была деревяшечка такая страховой компании ЮгорияМед, она потом сгорела, ровно на против библиотеки. Там тоже, действительно одиннадцать соток участок под многоэтажную жилую застройку, заинтересованные адресаты приносили несколько красивых проектов, но не прошло именно по нормативу. Это, я практически привожу пример, для того, чтобы понять, потому что выступающие здесь, не совсем владеют вопросом. Есть на самом деле такие прецеденты в городе. Так вот, возвращаясь к Московскому опыту, там нормативность по районам города. Но, в зависимости как вы правильно там сказали, есть у нас новые районы, которые должны застраиваться и проектироваться там по-новому. То есть вполне, я думаю, разумно было бы предложить все-таки изменение нормативов не для сложившейся жилой застройки, а для районов вновь проектируемых, вновь застраиваемых, может быть осваиваемых по механизму комплексного развития территории. То есть, такую добавочку сделать и уже будет понятно, либо тогда ориентироваться на площади земельных участков, вот несколько раз упомянули от ноля семи гектаров и выше. Да понятно в сложившейся жилой застройки таких участков уже не найти и вопрос отпадает сам собой. То есть какой – то норматив должен быть, по районированию, то есть в вашем случае у вас нет как таковых районов, к сожалению. Может в новом генплане появятся. Да у нас было условное деление по ДЕЗАМ, Восточный, Западный, Центральный Д. То есть может районирование у нас появится, в этом случае тогда по районам, если нет, тогда по сложившейся новой жилой застройки и в зависимости от площади земельных участков, подлежащих освоению под многоэтажную жилую застройку. Но, и тогда собственно говоря, эти все опасения, я думаю будут излишними. Вот такое предложение, посмотрите пожалуйста. Спасибо!



**Сорич И.А.** – Спасибо! Комиссией по градостроительному зонированию с учетом результатов публичных слушаний будет подготовлено заключение, содержащее рекомендации по данному проекту и передано Главе города для принятия решения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила. Публичные слушания по данному проекту состоялись.

## **Проект № II.**

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101164:64, расположенного по адресу: город Сургут, Андреевский заезд, 3, территориальная зона П.2 «Зона размещения производственных объектов», условно разрешенный вид – магазины (код 4.4), в целях планируемого строительства магазина.

Заявитель: ООО «Трейд Сервис».

### **Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:**

1. Генеральному директору ООО «АКБ» Проект» Григоренко Александру Викторовичу.
2. Директору ООО «ИнвестЦентр» Морозову Павлу Анатольевичу.
3. Руководителю ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» Литвину Виталию Александровичу.

### **Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.**

**Докладчик:** генеральный директор ООО «АКБ» Проект» Григоренко Александр Викторович.

**Григоренко А.В.** – Добрый вечер! Наша организация занимается развитием сетевых магазинов по продаже и замене масла под брендом «Масломарт». Сейчас на нашем участке располагается арочное здание с основным видом разрешенного использования под производственные объекты под склады. Просим Вас рассмотреть возможность и предоставить условный вид разрешенного использования под магазины с дальнейшей перспективой под строительства магазина «Масломарт».

**Сорич И.А.** – Спасибо большое! Вопросы, замечания, предложения у членов комиссии, участников публичных слушаний есть?

**Саликов А.Н.** – У меня есть еще ощущение вот планируемый объект строительство очень близко посажен к существующему перекрестку. Там существующее здание и вы планируете там сделать дополнительный въезд и выезд. Там есть въезд, но вы предлагаете сделать еще один? Не создаст ли это дополнительное затруднение для движения на перекрестке?

**Григоренко А.В.** – Да нет, в принципе нормативно это.

**Байков А.Б.** – Департамент городского хозяйства Байков Андрей Борисович. Прежде чем, там что-то строить, это будет нужно все согласовать.

**Сорич И.А.** – Да, я поясню. Схема размещения, планируемая реконструкции объекта, непосредственный существующий заезд, а тот который будет проектироваться у нас дирекция дорожного пространства с департаментом городского хозяйства будет согласовывать. Если согласует его, тогда ему будет место быть, если нет, то они останутся только с одним заездом. Тут все просто.



**Сорич И.А.** – спасибо большое! Комиссией по градостроительному зонированию с учетом результатов публичных слушаний будет подготовлено заключение, содержащее рекомендации по данному проекту и передано Главе города для принятия решения о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения. Публичные слушания по данному проекту состоялись.

### **Проект № III.**

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101247:51, расположенного по адресу: город Сургут, Восточный промрайон, улица Инженерная, территориальная зона П.2 «Зона размещения производственных объектов», условно разрешенный вид – магазины (код 4.4), в целях планируемого размещения на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101247:51 магазина.

Заявитель: общество с ограниченной ответственностью Торговый комплекс «Аскания».

#### **Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:**

1. Директору ООО ТК «Аскания» Соловьеву Александру Дмитриевичу.

#### **Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.**

**Докладчик:** Директор ООО ТК «Аскания» Соловьев Александр Дмитриевич.

**Соловьев А.Д.** – Добрый вечер, уважаемые присутствующие! Директор ООО ТК «Аскания» Соловьев Александр Дмитриевич. ООО ТК «Аскания» владеет на правах собственности данным земельным участком. Данный земельный участок находится в городе Сургуте, Восточный промрайон, улица Инженерная, территориальная зона П.2. Тысяча восемьсот квадратных метров данный участок. Планируется постройка магазина с кафе. В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Сургута на данном земельном участке в основных видах разрешенного использования нет магазинов. В условно разрешенных есть магазины. То есть в связи с планируемым строительством магазина, просим предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования под магазины (код 4.4).

**Сорич И.А.** – вопросы, замечания, предложения у членов комиссии, участников публичных слушаний есть?

**Сорич И.А.** – комиссией по градостроительному зонированию с учетом результатов публичных слушаний будет подготовлено заключение, содержащее рекомендации по данному проекту и передано Главе города для принятия решения о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения. Публичные слушания по данному проекту состоялись.

### **Проект № IV.**

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 раздел III «Карта градостроительного зонирования» в части изменения границ территориальных



зон ОД.10 «Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения» в результате уменьшения, ОД.6 (ЗД) «Зона размещения объектов здравоохранения» в результате выделения на земельном участке с кадастровыми номерами 86:10:0101117:827, расположенном по адресу: город Сургут, улица Профсоюзов, 5/1 (сооружение 2, сооружение 3), в целях приведения земельного участка в соответствие с фактическим использованием для осуществления медицинской деятельности.

Заявитель: общество с ограниченной ответственностью «СМК-1».

**Направлены сообщения о проведении публичных слушаний:**

1. Директору ООО «СМК-1» Гладуну Павлу Владимировичу.
2. Генеральному директору ОАО «Сургутгаз» Невмержицкому Павлу Петровичу.
3. Директору ООО «Городские автомобильные мойки» Асликяну Карлену Камовичу.
4. Директору ООО «НАВИСТАР» Гладуну Семену Александровичу.
5. Председателю ПГСК «ФАЭТОН-ЭКСПРЕСС-1» Мальханову Сергею Ивановичу.
6. Аглямову Фазылу Агзамовичу.

**Записавшихся на участие в публичных слушаниях нет.**

**Докладчик:** Николаев Виталий Сергеевич, действующий на основании доверенности в интересах общества с ограниченной ответственностью «СМК-1».

**Николаев В.С.** – Добрый вечер, уважаемые присутствующие! Наше заявление об изменении территориальной зоны подано в связи с необходимостью приведения в соответствии фактическому землепользованию в объекте принадлежащем ООО «СМК-1». На земельном участке расположен медицинский центр Югра. В связи с чем, мы устанавливаем землепользование, подходящее для целей данного использования. Спасибо!

**Сорич И.А.** – Спасибо большое! Вопросы, замечания, предложения у членов комиссии, участников публичных слушаний есть?

**Сорич И.А.** – комиссией по градостроительному зонированию с учетом результатов публичных слушаний будет подготовлено заключение, содержащее рекомендации по данному проекту и передано Главе города для принятия решения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила. Публичные слушания по данному проекту состоялись. На этом повестка дня публичных слушаний исчерпана. На основании рекомендаций, содержащихся в заключениях о результатах публичных слушаний, Главой города будут приняты соответствующие решения. Считаю, что публичные слушания состоялись.

Сопредседатель комиссии  
по градостроительному зонированию

Секретарь комиссии  
по градостроительному зонированию



И.А. Сорич

О.И. Горх