



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО  
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

ул. Восход, 4, г. Сургут,  
Тюменская область, Ханты-Мансийский  
автономный округ – Югра, 628404  
Тел. (3462) 52-82-43; канц. 52-82-34  
факс (3462) 52-80-35  
E-mail: dag@admsurgut.ru

Исполнительному директору -  
директору филиала ООО «Брусника»  
г. Сургут  
Т.М. Гафарову

от 12.04.2024 № 02-02-2625/4  
на № от

Уважаемый Тимур Мансурович!

На Ваши предложения, поступившие в рамках публичных консультаций, проведенных в период с 05.03.2024 по 02.04.2024, в целях оценки регулирующего воздействия проекта постановления Администрации города «О внесении изменений в постановление Администрации города от 10.07.2023 № 3455 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», направляю информацию о результатах принятых и отклоненных предложениях с обоснованиями причин отклонения, согласно приложению.

Если представленные обоснования достаточны, прошу Вас направить информацию о снятии замечаний (предложений) на адрес электронной почты: Ahmedova\_am@admsurgut.ru

В случае несогласия, предлагаю Вам провести урегулирование разногласий в рабочем порядке 16.04.2024 в 09 ч. 30 мин. в департаменте архитектуры и градостроительства.

О принятом решении прошу уведомить по указанной электронной почте или по телефону (3462) 52-82-41.

Благодарю Вас за участие в публичных консультациях.

Приложение: на 8 л. в 1 экз.

Директор департамента

Подписано электронной подписью

Сертификат:  
342F252411C8EDC66751654272B14696  
Владелец:  
Фокеев Алексей Александрович  
Действителен: 15.01.2024 с по 09.04.2025

А.А. Фокеев

Исполнитель:  
Ахмедова Айшан Мобил кызы,  
главный специалист отдела генерального плана  
департамента архитектуры и градостроительства  
тел.: (3462) 52-82-41;

## Информация о результатах рассмотрения предложений

1.	Стр. 37 примечание 1 - исключить При расчете площади застройки площадь застройки стилобата не учитывается	Принято.
2.	Исключить примечание № 2 стр. 14 «В документации по планировке территории в границах территории проектирования должна быть обеспечена потребность в плоскостных спортивных сооружениях»	Принято.
3.	Стр. 36 п. 1.4 Норму жилищной обеспеченности принимать из расчета 35 кв. м./чел.	Отклонено. Норма площади жилья в расчете на одного человека в МКД – 30 кв. м площади жилых помещений/чел. принята на основании таблицы 5.1 Свода правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 г. № 1034/пр. Согласно данным таблицы 5.1, норма площади жилья при стандартном типе застройки в расчете на одного человека составляет 30 кв. м на человека. Проектируемая норма МНГП будет иметь характер правовой, принимаемой органом местного самоуправления на основании нормативно-правовых актов Российской Федерации в соответствии со статьей 2 Градостроительного кодекса РФ и приказом Министерства экономического развития РФ от 15.02.2021 № 71 "Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке нормативов градостроительного проектирования". В то же время Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 г. № 3268-р, не является нормативным правовым актом. Дополнительно сообщаем, что системное значение нормы в 35 кв. м. повлечет кумулятивный эффект в расчете потребностей в объектах социальной, инженерной, транспортной инфраструктур. То есть число жителей фактически будет больше, нежели расчетная обеспеченность этими объектами. Итогом являются сначала очереди в получении социальных услуг и транспортные пробки, а в последующем – рост социальной напряженности.
4.	Внести корректировки стр. 37 пп. 1.6 следующим образом. - Минимальная площадь 1 комнатной квартиры. – 33 кв. м. - Минимальная площадь студии – 18 кв. м.	Принято. Пункт исключен.
5.	Исключить п. 2 примечания стр. 36	Отклонено. Не согласны с исключением примечания, поскольку:

	<p>Реконструкция (реновация) сложившейся застройки допускается исключительно на основании договора о комплексном развитии территории жилой (не жилой) застройки. Договор о КРТ может включать условия о надстройке этажей, мансард в существующие ОКС, строительство новых ОКС в общем объеме не превышающем 30 % от существующей площади при обязательном соблюдением санитарно-гигиенических и противопожарных норм и требований предельной плотности; и с условием соблюдения соотношения обеспеченности прогнозной численности населения в реновируемых объектах требуемым по расчету объемам обеспеченности социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур.</p>	<p>пункт проектируется применительно к двум видам КРТ из четырех, установленных ст. 64 ГрК РФ. То есть само по себе увеличение эффективности рассматриваемое обособленно в качестве обстоятельства, подлежащего оцениванию в реализации КРТ не исключено в иных видах КРТ, - КРТ незастроенной территории и КРТ по инициативе правообладателя.</p> <p>В данном случае для жилого КРТ субъект РФ наделен в пункте 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ дискреционными полномочиями в части возможности отнесения иных МКД в границы КРТ, нежели только аварийные. Проще говоря, в границы КРТ жилой застройки приведенные полномочия могут отнести и ординарные МКД, чьи технические условия позволяют их надстраивать. Такой КРТ не является сопоставимо капиталоемким с КРТ, предполагающим кардинальное расселение жителей.</p> <p>Применительно к нежилому КРТ данная норма еще более маргинальная, нежели к КРТ жилой застройки. В случае необходимости норма позволяет модернизировать общественно-деловые здания, не затрагивая модернизации инфраструктуры.</p> <p>В целом норма обеспечивает реализацию экономического интереса застройщика при сохранении определенной степени баланса с публичным интересом и интересами жителей на комфортную городскую среду.</p>
6.	<p>Исключить п. 6. Примечания стр. 35</p> <p>Территория площадок для игр детей и для занятий физкультурой и спортом следует озеленять не менее чем на 30 %, с высадкой деревьев и кустарников. Озеленение указанных площадок не входит в % озеленения земельного участка».</p>	<p>Отклонено.</p> <p>Норма в отношении озеленения территорий площадок для игр детей и для занятий физкультурой и спортом не менее 30 % установлена на основании СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 № 1034/пр, согласно которому не менее 50 % периметра площадок для занятий физкультурой, детских игровых площадок и площадок для отдыха взрослого населения следует предусматривать с озеленением с посадкой деревьев и кустарников.</p> <p>Текст «Озеленение указанных площадок не входит в % озеленения земельного участка» отсутствует в действующей редакции проекта МНПП.</p>
7.	<p>Стр. 39 п. 2.1.1.</p> <p>1. Скорректировать показатель обеспеченности постоянными машиноместами:</p> <p>Показатель обеспеченности машиноместами постоянного хранения: 1 м/м на 120 кв. м. площади квартир.</p>	<p>Отклонено.</p> <p>Расчетный показатель обеспеченности машино-местами постоянного хранения 1 м/м на 120 кв. м. общей площади здания установлен в соответствии с РНГП ХМАО – Югры (таблица 19 «Предельные значения расчетных показателей для объектов местного значения городского округа в области автомобильных дорог местного значения»).</p> <p>Не считаем норматив избыточным, в связи с уже имеющимся дефицитом машино-мест.</p> <p>При существующей численности населения 406,9 тыс. чел. и уровне автомобилизации 339 м/м на 1000 чел., потребность составляет 137 939 м/м, однако в городе имеется только 86 700 м/м. Иными словами, текущий дефицит составляет 51 239 м/м, принятие предлагаемого в замечаниях норматива будет его усугублять.</p>
8.	2. Исключить показатель:	Отклонено.

	100% обеспеченность местами постоянного хранения	<p>Данный показатель изложен в текущей редакции в соответствии с предложением Департамента архитектуры и градостроительства города Сургута.</p> <p>Предложение о введении данного норматива содержится в письме от Департамента № 1600 от 02.10.2023 и изложено следующим образом:</p> <p>«В сфере транспортной инфраструктуры расчетный показатель обеспеченности машино-местами постоянного хранения для многоквартирных домов принять в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования ХМАО – Югры, таблица 19 «Предельные значения расчетных показателей для объектов местного значения городского округа в области автомобильных дорог местного значения», без корректирующих коэффициентов по категориям объектов и признакам, а также установить 100% обеспеченность местами постоянного хранения индивидуального транспорта в границах земельного участка».</p> <p>Нормы, которые содержатся в п.5 Примечания Проекта МНГП и в п. 4.13 Проекта МНГП, носят рекомендательный характер и учитывают наиболее правильный подход к организации стоянок для постоянного хранения автотранспорта, предусматривающий использование имеющихся стоянок, расположенных в радиусе 500 м за пределами земельного участка.</p> <p>В частности, данное предложение со стороны Департамента аргументировалось нежеланием застройщиков осуществлять строительство подземных и многоуровневых паркингов.</p> <p>При необходимости, изложенная в п.5 Примечания норма может быть заменена на следующую: «Для обеспечения 100% потребности в местах постоянного хранения рекомендуется использовать подземные и многоуровневые пристроенные стоянки».</p>
9.	<p>3. Дополнить Примечание таблицы 2 «В сфере транспортной инфраструктуры» следующими пунктами:</p> <p>1. В границах земельного участка не менее 50% мест от общей потребности в местах хранения индивидуального автотранспорта. Оставшиеся места постоянного хранения индивидуального транспорта в пределах 500 м от многоквартирного дома, в том числе в границах улично-дорожной сети при условии, если такое размещение осуществляется в специально оборудованных местах и не приводит к снижению интенсивности движения, возникновению сложностей с обслуживанием улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций.</p> <p>2. Допускается возможность снижения значения</p>	<p>Отклонено.</p> <p>1. В соответствии с предложением Департамента архитектуры и градостроительства Сургута в Проект МНГП внесена норма о 100% обеспеченности местами постоянного хранения в границах земельного участка.</p> <p>2. А) В соответствии с п. 11.31 СП 42.13330.2016 при наличии РНГП следует</p>

<p>расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности населения городского округа парковками (парковочными местами) на 15% при проектировании многоквартирной жилой застройки при условии планирования объектов предпринимательской деятельности, если площадь таких объектов составляет до 5% от площади многоквартирных жилых зданий в границах проектирования.</p> <p>3. Размещение мест временного хранения индивидуальных транспортных средств допускается в границах территорий общего пользования, но не более 250 метров от входа в объекты обслуживания.</p>	<p>руководствоваться приведенными в них нормативными показателями. Органы местного самоуправления обладают полномочиями только по улучшению установленного РНГП норматива.</p> <p>Б) СП 54.13330.2016, в соответствии с которым допускается возможность снижения значения Расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности населения городского округа парковками (парковочными местами) на 15%, утратил силу</p> <p>В) В п.7 Примечаний к таблице: «В общую обеспеченность местами постоянного хранения включены места временного хранения автотранспорта (гостевые стоянки). Расчетное количество мест временного хранения автотранспорта составляет 20 % от общей обеспеченности местами постоянного хранения.»</p> <p>3. А) В соответствии с п. 2.12 Методических рекомендаций: «Обеспечивать нормативное количество парковочных мест рекомендуется за счет внеуличных парковок. При невозможности размещения нормативного количества парковочных мест на внеуличных парковках допускается размещение парковочных мест на улично-дорожной сети при достаточной пропускной способности ее элементов. При этом такое размещение рекомендуется рассматривать как временную меру»</p> <p>Б) В соответствии с п. 11 Примечания к таблице «В сфере транспортной Инфраструктуры»: «Стоянки временного хранения организуются, как правило, на открытых площадках, в зонах высокоплотной жилой застройки для организации приобъектных парковок, возможно, строительство паркингов. Недопустимо устройство мест хранения автотранспорта вдоль магистральных улиц общегородского значения. На внутриквартальных территориях парковка личного автотранспорта также должна быть ограничена по времени с целью создания комфортной среды внутри района, снижения негативного влияния транспорта на жизнь проживающего населения, а также для обеспечения постоянного доступа спецавтотранспорта к жилым единицам. Требуемое расчетное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей при проектируемых и реконструируемых зданиях и сооружениях, входящих в состав общественных центров, определяется в соответствии с приведенными выше требованиями»</p> <p>В) В п.7 Примечаний к таблице: «В общую обеспеченность местами постоянного хранения включены места временного хранения автотранспорта</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>4. Количество расчетных единиц для помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания согласно приложению в СП 54.13330.2016, допускается уменьшать на 15%.</p> <p>5. Для многоквартирных домов со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными помещениями количество мест хранения легковых автомобилей определяется как сумма мест постоянного хранения легковых автомобилей, рассчитанных исходя из общей площади жилых помещений (квартир) и мест временного хранения легковых автомобилей исходя из площади нежилых помещений с учетом их функционального назначения. В случае если функциональное назначение нежилых помещений не указано, количество мест временного хранения легковых автомобилей определяется исходя из нормы 2,5 места на 100 кв.м площади нежилых помещений.</p> <p>6. Допускается возможность снижения расчетного показателя минимального допустимого уровня обеспеченности населения парковочными местами, но не более, чем на 25% в случае проектирования многоквартирной жилой застройки, находящейся в территориальной доступности 300 м от остановок общественного транспорта, обеспеченного возможностью движения по выделенной полосе.</p>	<p>(гостевые стоянки). Расчетное количество мест временного хранения автотранспорта составляет 20 % от общей обеспеченности местами постоянного хранения.»</p> <p>4. СП 54.13330.2016 утратил силу с 01.09.2022 г</p> <p>5. Количество мест хранения легковых автомобилей определяется исходя из общей площади здания.</p> <p>6. Методическими рекомендациями (п. 3.1.2) и СП 42.13330.2016 (п. 11.35) допускается снижать расчетный показатель требуемого числа машино-мест на 25% для объектов, расположенных в радиусе пешеходной доступности станций скоростного рельсового транспорта. Указанная норма не относится к случаям территориальной доступности остановок общественного транспорта, обеспеченного возможностью движения по выделенной полосе. Считаем некорректным применять данную норму к многоквартирному жилому строительству, особенно в условиях отсутствия в городе скоростного рельсового транспорта.</p>
10.	<p>Торговые предприятия с торговой площадью более 200 кв.м. – 3 м/м на 100 кв.м. торговой площади;</p> <p>Торговые предприятия с торговой площадью менее</p>	<p>Принято.</p>

	200 кв.м. – 4 м/м на 100 кв.м. площади торговой площади.		
	10 м/м на 100 мест		
11.	Уточнить понятие  Предельный коэффициент плотности застройки, суммарная площадь зданий МКД/площадь элемента планировочной структуры	Принято.	
12.	Стр. 38, п. 1.10 Придомовые площадки благоустройства, кв. м. на чел (на земельном участке многоквартирного дома)  - Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - нормативная обеспеченность – 0,7 кв. м/чел; минимальный размер – 30 кв. м.;  - Для отдыха взрослого населения - нормативная обеспеченность – 0,1 кв. м; минимальный размер – 15 кв. м/чел;  - Для занятий физкультурой и спортом - нормативная обеспеченность – 2,0 кв. м/чел; минимальный размер – 100 кв. м.;  - Для хозяйственных целей - нормативная обеспеченность – 0,3 кв. м/чел; минимальный размер – 10 кв. м.;  - Для выгула собак - нормативная обеспеченность – 0,1 кв. м/чел;  - Озелененные территории, с обязательной высадкой деревьев и	Дополнить Примечания:  1. При условии комплексной застройки территории допускается возможность размещения площадок для занятия физкультурой и спортом, площадок для отдыха взрослого населения, хозяйственных площадок, площадок для выгула собак, озелененных территорий за границами земельного участка многоквартирного дома.  2. Допускается возможность уменьшения, но не более чем на 50% удельные размеры детских игровых площадок при условии создания закрытых сооружений или объектов (детских игровых комплексов, игровых комнат), в помещениях многоквартирного жилого дома.  3. Предусмотреть возможность размещения 1 площадки для выгула собак на микрорайон при соблюдении уровня территориальной доступности.  Максимально допустимый уровень территориальной доступности площадок для выгула собак принять 800 м.	Частичное принятие с огласовками.  1. Возможно принять. Включение данной нормы в МНГП Сургута приемлемо при условии включения данного нормирования в договор о КРТ с последующим отображением такого нормирования в ДПТ.  2. Возможно принять. Включение данной нормы в МНГП Сургута приемлемо в случае, если в документации по планировке территории в составе мест общего пользования многоквартирного дома будут учтены игровые зоны/игротеки для детей, игровые помещения.  3. Возможно принять. Включение данной нормы в МНГП Сургута приемлемо в случае, если в документации по планировке территории будут учтены размещение данных площадок.

<p>кустарников - нормативная обеспеченность – 5,0 кв. м/чел;</p>	<p>4. В площадь озелененной территории предусмотреть возможность включения озелененной кровли стилобата, площадок для отдыха взрослого населения, площадок для игр детей и занятия физкультурой и спортом.</p> <p>5. Предусмотреть возможность снижения расчетного количества озелененной придомовой территории на 30% при наличии общественных озелененных территорий (парки, скверы, бульвары), расположенных в радиусе территориальной доступности 500 метров.</p>	<p>4. Отклонить. Исходя из норм, закрепленных в приложении Б свода правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 № 1034/пр, при подсчете коэффициентов плотности застройки подземные этажи зданий и сооружений не учитываются, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства. Таким образом, площадь озелененной территории на кровли стилобата априори входит в процент озеленения земельного участка и не требуют закрепления в проекте МНГП Сургута. В силу технологических обстоятельств, в соответствии с СП 476.1325800.2020 "Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов", утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 24.01.2020 № 33/пр, покрытие площадок для отдыха взрослого населения, площадок для игр детей и занятия физической культурой и спортом имеют разные виды покрытия, в том числе покрытие строительными материалами (асфальтобетон, цементобетон, щебень и прочее). Таким образом, невозможно в качестве озеленения принимать территории, покрытые искусственными материалами.</p> <p>5. Отклонить. В соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", площадь озелененной территории микрорайона должна составлять не менее 25% площади жилого микрорайона (без учета площади общеобразовательных школ и детских дошкольных организаций). Внутриквартальные озелененные территории используются жителями для кратковременных прогулок с детьми, также для</p>
------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



		<p>самостоятельных прогулок детей среднего возраста, подростков и молодежи. Наличие таких территорий необходимо для людей пожилого возраста, для которых невозможны прогулки на далекие расстояния, а указанные 500 метров могут быть непреодолимы по причине немощности. Таким образом, не считаем возможным снижение показателя площади озелененных внутриквартальных территорий, в связи с тем, что они выполняют другие функции, отличные от функций озелененных территорий общего пользования, предназначенных для массового отдыха горожан и обеспечивающих улучшение экологического климата городского пространства.</p>
	<p>6. Предусмотреть возможность уменьшения (но не более, чем на 50%) удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых в радиусе территориальной доступности не более 500 метров.</p>	<p>6. Отклонить. Считаем, что учесть данное предложение не представляется возможным, поскольку:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) общеобразовательные организации Сургута не предоставляют возможности для занятий на своих объектах во внеурочное время;</li> <li>2) представляется, что площадки для занятий физической культурой и спортом должны обеспечивать население, проживающее в границах земельного участка этого дома без взимания дополнительной платы в любое время суток. В свою очередь, отдельные спортивные комплексы вводят обязательную плату за посещение.</li> </ol>