

ФайлСообщениеКонсультантПлюс

Что вы хотите сделать?

Пропустить

Удалить

Нежелательные

Удалить

Ответить

Ответить всем

Переслать

Ответить

Собрание

Мгн. сообщение

Больше

Переместить в: ?

Сообщение гр...

Ответить и уда...

Руководителю

Готово

Создать новое

Переместить

Правила

OneNote

Действия

Пометить как непрочитанную

Выбрать категорию

К исполнению

Теги

Перевод

Найти

Связанные

Выделить

Редактирование

Масштаб

Масштаб

Консультант Плюс

Введите текст для поиска:

КонсультантПлюс

Ср 06.03.2024 12:55

Елена Гордеева <e.gordeeva@brusnika.ru>

Приложение к письму по МНГП от- ООО Брусника

Кому 

Васильева Ирина Анатольевна

К исполнению. Начать 6 марта 2024 г. Закончить 6 марта 2024 г.

Приложение\_к\_письму\_МНГП\_Сургут\_проект.docx

31 KB

№п/п	Научно-исследовательская работа	Предложение ООО «Брусника»	Обоснование
1.	Стр. 37, примечание 1 При расчете площади застройки для устройства высотных доминант площадь застройки стилобата не учитывается	<i>Уточнить примечание № 1</i>  <b>При расчете площади застройки площадь застройки стилобата не учитывается</b>	<i>Определение площади застройки земельного участка без учета стилобатной части, обусловлено организацией элементов озеленения, благоустройства, а также объектов коммунальной инфраструктуры на эксплуатируемой кровле стилобатной части здания, с наличием неразрывной физической и технологической связи между жилыми домами.</i>  <i>Для жилого дома со стилобатной частью предусматривается наличие дворовой территории с полным нормативным перечнем площадок придомового благоустройства различного функционального назначения для удовлетворения нужд собственников помещений. Таким образом, несмотря на отсутствие дворовой территории на земельном участке, свободном от застройки, проекция архитектурно ландшафтной и функциональной организации эксплуатируемой кровли стилобатной части здания, в полной мере обеспечивает жилой дом обособленной придомовой территорией.</i>  <i>Вместе с тем, уточнение истолкование формулировки требуется ввиду наличия как реализованных, так и планируемых к размещению жилых кварталов, в структуре которых предполагается размещение жилой секции этажностью 25 и выше.</i>
2.	Стр. 14, примечание 2 В документации по планировке территории в границах территории проектирования должна быть обеспечена потребность в плоскостных спортивных сооружениях	<i>Исключить примечание № 2</i>	<i>Исключить некорректное истолкование обеспечения плоскостными спортивными сооружениями в рамках документации по планировке территории в границах территории проектирования, по причине введенного в п. 2.4.1 – 2.4.9 расчетного показателя максимально допустимого уровня территориальной доступности.</i>  <i>Вместе с тем исключение примечания № 2 необходимо, ввиду условного характера границ проектирования в рамках проекта планировки (возможности их установления по границам красных линий или по осям улично-дорожной сети / установление границ в соответствии с договором КРТ), а также установления координированных границ проектирования по границам земельных участков в рамках проекта межевания территории.</i>

**Приложение №1. Предложения к проекту Местных нормативов градостроительного проектирования на территории города Сургута**

№п/п	Научно-исследовательская работа	Предложение ООО «Брусника»	Обоснование
1.	Стр. 36, п. 1.4 Норма площади жилья в расчете на одного человека в МКД, кв. м площади жилых помещений/чел. – 30 кв.м.	<i>Норму жилищной обеспеченности принимать из расчета 35 кв. м./чел.</i>	<p>1. На основании темпов жилищного строительства г. Сургута, заложенных в стратегии социально-экономического развития муниципального образования, планируемых объемов ввода до 2017 года и фактических темпов ввода определен среднегодовой объем ввода жилья в размере 305 тыс. кв. м общей площади жилых помещений, позволяющий без перегрузки строительного комплекса до 2035 года (расчетный срок реализации документов территориального планирования) реализовать свыше 6 млн. кв. м общей площади жилых помещений.</p> <p><u>Достижение показателя средней жилищной обеспеченности в размере 35 кв. м общей площади жилых помещений на человека к 2035 году не противоречит Стратегии социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры до 2030 года.</u></p> <p>3. Постановлению Администрации города Сургута от 10.07.2023 N 3455 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры" – расчет жилищной обеспеченности в действующих МНГП обоснован и прошел все согласительные процедуры в июле 2023г.</p>
2.	Стр. 37, пп. 1.6 - Минимальная площадь 1 комнатной квартиры, в том числе студии, кв. м. – 33 кв. м.	<p>- <i>Минимальная площадь 1 комнатной квартиры. – 33 кв. м.</i></p> <p>- <i>Минимальная площадь студии – 18 кв. м.</i></p>	Предлагаем уточнить данную норму для удовлетворения рыночного спроса и соответствия покупательской способности молодых семей. Так как наибольшим спросом пользуются квартиры 33 кв. м. и студии минимальной площадью 18 кв. м.
3.	Стр. 36, п. 2 Примечания 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 соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм и требований предельной плотности; и с условием соблюдения соотношения обеспеченности прогнозной численности населения в	<i>Исключить п.2 Примечания стр. 36</i>	<p>Ст. 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации дает четкое определение целям комплексного развития территории.</p> <p>Одним из ключевых является п.4: «повышение эффективности использования территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда».</p> <p>Ограничения по строительству новых ОКС в границах КРТ может существенно снизить эффективность использования территории, инвестиционную привлекательность и приведет к стагнации депрессивных территорий.</p>

**Приложение №1. Предложения к проекту Местных нормативов градостроительного проектирования на территории города Сургута**

	реновируемых объектах требуемым по расчету объемам обеспеченности социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур.		
4.	<p>Стр. 38, п. 1.10 Придомовые площадки благоустройства, кв. м. на чел (на земельном участке многоквартирного дома)</p> <p>- Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - нормативная обеспеченность – 0,7 кв. м/чел; минимальный размер – 30 кв. м.;</p> <p>- Для отдыха взрослого населения - нормативная обеспеченность – 0,1 кв. м; минимальный размер – 15 кв. м/чел;</p> <p>- Для занятий физкультурой и спортом - нормативная обеспеченность – 2,0 кв. м/чел; минимальный размер – 100 кв. м.;</p> <p>- Для хозяйственных целей - нормативная обеспеченность – 0,3 кв. м/чел; минимальный размер – 10 кв. м.;</p> <p>- Для выгула собак - нормативная обеспеченность – 0,1 кв. м/чел;</p> <p>- Озелененные территории, с обязательной высадкой деревьев и кустарников - нормативная обеспеченность – 5,0 кв. м/чел;</p>	<p><b>Дополнить <i>Примечания:</i></b></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>3. Предусмотреть возможность размещения 1 площадки для выгула собак на микрорайон при соблюдении уровня территориальной доступности.</i></p> <p><i>Максимально допустимый уровень территориальной доступности площадок для выгула собак принять 800 м.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>6. Предусмотреть возможность уменьшения (но не более, чем на 50%) удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого</i></p>	<p>Комплексное развитие территории создает возможность для реализации наиболее эффективных решений, направленных на создание качественной городской среды в границах больших территорий.</p> <p>Создание единых для территории пространств для отдыха населения, занятий спортом, площадок для выгула собак в границах комплексного развития создаст условия для эффективного использования городских земель, позволит создавать более масштабные и разнообразные места рекреации.</p>

**Приложение №1. Предложения к проекту Местных нормативов градостроительного проектирования на территории города Сургута**

		<i>физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых в радиусе территориальной доступности не более 500 метров.</i>	
5.	Стр. 35, п. 6. Примечания 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».	<i>Исключить п. 6 Примечания стр. 35</i>	Данный пункт вводит дополнительную нагрузку при условии., что озеленение будет рассчитано с учетом действующих нормативов градостроительного проектирования.
6.	Стр. 39 п. 2.1.1 Показатель обеспеченности машиноместами постоянного хранения: 1 м/м на 120 кв. м. общей площади здания; 100% обеспеченность местами постоянного хранения	<i>1. Скорректировать показатель обеспеченности постоянными машиноместами:</i>  <b>Показатель обеспеченности машиноместами постоянного хранения: 1 м/м на 120 кв. м. площади квартир.</b>	<p>Для устранения противоречий в расчете показателя обеспеченности машиноместами для постоянного и временного хранения автомобилей необходимо уточнить показатель расчета обеспеченности постоянного хранения машиноместами, установив его в зависимости от площади квартир.</p> <p>Согласно СП 54.133330.2022 площадь здания (площадь многоквартирного жилого здания) определяют как сумму площадей этажей. Площади подполья, проветриваемого подполья, технического подполья, чердака, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной разводкой (в каналах, шахтах), технических пространств в площадь здания не включают.</p> <p>Исходя из данного определения площадь здания (многоквартирного жилого дома) включает площадь подземных и надземных этажей здания, в том числе подземных паркингов и встроенных, встроенно-пристроенных коммерческих помещений, являющихся частью многоквартирного жилого дома.</p> <p>Кроме того, п. 2.2 проекта МНГП предусматривает нормы расчета обеспеченности машиноместами временного хранения для объектов различного функционального назначения, в том числе и коммерческих помещений, являющихся частью многоквартирного жилого дома.</p> <p>Таким образом, согласно предложенной Проектом МНГП методике количество необходимых машиномест постоянного хранения будет определено с учетом суммы площади жилых помещений, площади подземных паркингов и площади коммерческих помещений, размещаемых в многоквартирном</p>

**Приложение №1. Предложения к проекту Местных нормативов градостроительного проектирования на территории города Сургута**

		<p><b>2. Исключить показатель:</b> <b>100% обеспеченность местами постоянного хранения</b></p> <p><b>3. Дополнить Примечание таблицы 2 «В сфере транспортной инфраструктуры» следующими пунктами:</b></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>жилом доме.</p> <p><i>Считаем нецелесообразным расчет машиномест постоянного хранения от общей площади здания, так как данный подход будет превышать реальную потребность. Предлагаем предусмотреть расчет машиномест постоянного хранения в зависимости от площади квартир.</i></p> <p>Данное положение вступает в противоречие:</p> <p>- с п.5 Примечания Проекта МНГП, согласно которому Расчетное количество стояночных мест для объектов жилищного строительства в границах земельного участка следует определять дифференцированно, в зависимости от наличия или планируемых паркингов в границах планировочного элемента (квартала или микрорайона);</p> <p>- с п. 4.13 Проекта МНГП, согласно которому 100% обеспеченность стоянками для постоянного хранения автомобилей составляет 500 м пешеходной доступности (радиус 10-минутной доступности) в границах планировочного элемента (квартала, микрорайона).</p> <p>Предложения даны в соответствии с:</p> <p>- Приложением Ж СП 42.13330.2016</p> <p>- п.6 Примечания к Таблице Ж.1 Приложения Ж СП 42.13330.2016</p> <p>- Распоряжением Минтранса России от 22.11.2022 № АК-292-р «Об утверждении методических рекомендаций для субъектов РФ по определению необходимого количества парковок (парковочных мест) на территории муниципальных образований</p>
--	--	--	--

**Приложение №1. Предложения к проекту Местных нормативов градостроительного проектирования на территории города Сургута**

		<p>2. Допускается возможность снижения значения 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>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</p>	с учетом взаимосвязи с параметрами работы пассажирского транспорта общего пользования»
--	--	--	--

**Приложение №1. Предложения к проекту Местных нормативов градостроительного проектирования на территории города Сургута**

		<i>возможностью движения по выделенной полосе.</i>	
8.	<p>Стр. 40, п. 2.2</p> <p>Показатель обеспеченности машиноместами местами временного хранения:</p> <p>Торговые предприятия с торговой площадью более 200 кв.м. – 15 м-м на 100 м2 торговой площади</p> <p>Торговые предприятия с торговой площадью менее 200 кв.м. – 10 м-м на 100 м2 торговой площади</p> <p>Объекты культурно-досугового (клубного) типа. Зрелищные организации. Досугово-развлекательные учреждения – 30 м/м на 100 мест</p>	<p><i>Торговые предприятия с торговой площадью более 200 кв.м. – 3 м/м на 100 кв.м. торговой площади;</i></p> <p><i>Торговые предприятия с торговой площадью менее 200 кв.м. – 4 м/м на 100 кв.м. площади торговой площади.</i></p> <p><i>10 м/м на 100 мест</i></p>	<p>В соответствии с действующими Региональными нормативами градостроительного проектирования ХМАО – ЮГРЫ (утв. Постановлением Правительства ХМАО - Югры от 29.12.2014 N 534-п);</p> <p>В соответствии с Приложением Ж СП 42.13330.2016</p>
9.	<p>Стр. 35, Глава 3 п. 1.1 Таблицы 1</p> <p>Предельный коэффициент плотности застройки, суммарная площадь зданий МКД/площадь территории</p>	<p><i>Уточнить понятие</i></p> <p><i>Предельный коэффициент плотности застройки, суммарная площадь зданий МКД/площадь <b>элемента планировочной структуры</b></i></p>	<p>Согласно определению Проекта МНГП <i>предельный коэффициент плотности застройки – предельное максимальное значение отношения суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади элемента планировочной структуры;</i></p> <p>В соответствии с МНГП г. Сургута утв. 10.07.2023 Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).</p> <p>Согласно СП 42.13330.2016 для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету организаций и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.</p>