



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

Депутатам Думы города

АППАРАТ

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел. (3462) 52-81-67,
тел./ факс (3462) 52-80-12;
<http://www.dumasurgut.ru>;
e-mail: duma@admsurgut.ru



№18-02-779 14-0-0
от 15.04.2014

Замечания к проекту решения Думы города «О местных нормативах градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Сургут»

Рассмотрев проект решения «О местных нормативах градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Сургут», подготовленный Администрацией города, сообщаем, что к приложению к проекту решения Местные нормативы градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Сургут (далее по тексту – нормативы) имеется ряд замечаний, касающихся юридической техники, для устранения которых предлагается:

1) Исключить из оглавления и из нормативов приложение №3 перечень нормативных правовых актов и иных документов, использованных при разработке местных нормативов градостроительного проектирования города Сургута.

2) Исключить пункт 1.3. нормативов, поскольку цель и необходимость разработки и принятия предлагаемых нормативов изложена в статье 24 Градостроительного кодекса РФ, на что указано в преамбуле проекта решения.

3) Пункт 2.4. содержит неконкретные формулировки, касающиеся концепций и стратегий социально-экономического развития ХМАО-Югры, положений утвержденных государственных программ, государственных программ ХМАО-Югры, муниципальных программ, а также инвестиционных проектов, осуществляемых за счет собственных финансовых ресурсов бюджета муниципального образования и иных источников финансирования, которые необходимо уточнить.

4) В пункте 2.5. нормативов исключить последний абзац «иная информация», поскольку нормативно-правовой акт не должен содержать неконкретные формулировки.

5) В пункте 2.6. уточнить или исключить формулировку «об утверждении границы населенного пункта города Сургута, входящего в состав муниципального образования».

6) Пункты 2.8.; 2.10.; 2.11 – исключить, поскольку содержат нормы федерального законодательства.

7) В пункте 2.14 слова «В случае, если претерпят изменения региональные нормативы градостроительного проектирования» заменить словами «В случае изменения региональных нормативов проектирования».

8) В разделе 3. «Термины и определения» предлагается исключить следующие подпункты пункта 3.1.:

6, 8, 10, 13, 15, 18, 35- 39, 48-50, 55- 57, 59, 60, 61, 64, 68 – поскольку используются термины, определение которых дано в федеральном законодательстве и законодательстве ХМАО-Югры;

62,62 – поскольку определения имеются в Правилах землепользования и застройки на территории города Сургута;

67-69 – поскольку определения не относятся к предмету регулирования проекта решения.

Предлагается привести в соответствие с приказом Департамента строительства ХМАО-Югры от 26.02.2009 № 31-НП «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» следующие подпункты пункта 3.1.:

1, 11, 19, 44, 46, 47, 58, 65.

В подпунктах 12 и 17 исключить слова «ограничение доступа жителей с прилегающих территорий».

Местные нормативы градостроительного проектирования направлены на установление минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе **объектами** социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких **объектов** для населения (включая инвалидов), **объектами** инженерной инфраструктуры, **благоустройства территории**), а также иных параметров градостроительного развития территории города Сургута. В связи с этим представляется целесообразным вышеуказанную дифференциацию различных категорий комфорта применять не к жилищным фондам, а именно **к объектам – многоквартирным жилым домам** (или жилым помещениям в них) бизнес-класса, комфорт-класса, эконом-класса, элитного класса.

В пп. 12, 14, 16, 17 раздела 3 требует уточнений формулировка «... - жилищный фонд, обеспеченность общей площадью в котором составляет не менее ... м² на человека.». Возможно имеется в виду обеспеченность общей площади **жилого помещения** на одного человека.

Предлагается уточнить дальнейшее использование в правовом акте следующих подпунктов пункта 3.1.:

32,34, 51 – при отсутствии необходимости их использования – исключить.

В подпункте 4 слова «жилых зон» заменить словами «зон жилого назначения» в соответствии с терминологией проекта решения.

В подпункте 71 пункта 3.1. исключить слова «о градостроительной деятельности».

Дополнить раздел понятием «коэффициент плотности застройки». Фактически этот показатель предусмотрен в таблице 1 раздела 4, а его параметры определены на уровне параметров коэффициента «нетто» (показателя плотности застройки «нетто»), предусмотренного таблицей 3 региональных нормативов). Кроме того, Основные понятия региональных нормативов устанавливают:

коэффициент застройки (процент застроенной территории Кз) - отношение площади земельного участка, которая может быть занята зданиями и сооружениями, ко всей площади участка (в процентах);

коэффициент "брутто" (показатель плотности застройки "брутто") - отношение общей площади всех этажей зданий и сооружений к площади микрорайона (квартала) с учетом дополнительно необходимых по расчету учреждений и предприятий повседневного обслуживания;

коэффициент "нетто" (показатель плотности застройки "нетто") - отношение общей площади всех жилых этажей зданий к площади жилой территории микрорайона (квартала) с учетом площадок различного назначения, необходимых для обслуживания (подъезды, стоянки, озеленение).

Перечень используемых сокращений дополнить обозначением следующих сокращений: «ГП городского округа» и «ДПТ», используемых в приложении 1 «Перечень нормируемых показателей...»

9) в таблице 1 рассмотреть возможность повышения коэффициента плотности застройки для массового жилья в зоне застройки индивидуальными жилыми домами и коэффициента плотности застройки для жилья повышенного качества в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (предложение депутата Думы города Пахотина Д.С.)

10) В последнем абзаце подпункта 4.2. после слов «и видов функциональных зон» дополнить словами «которые содержатся в классификаторе функционального зонирования территории муниципального образования».

11) Наименование таблицы 2 изложить в следующей редакции: «Классификатор функционального зонирования территории муниципального образования».

12) В таблице 2 необходимо уточнить формулировки типов функциональных зон и видов функциональных зон. Формулировки, предложенные в проекте решения не соответствуют наименованиям территориальных зон, используемых в Правилах землепользования и застройки на территории города Сургута. Необходимо уточнить их соотнесение с наименованиями территориальных зон, используемых в Правилах

землепользования и застройки на территории города Сургута и Генеральном плане города.

13) В подпункте 4.3. необходимо уточнить наименование территорий градостроительного проектирования и их соотнесение с наименованиями территориальных зон, используемых в Правилах землепользования и застройки на территории города Сургута и Генеральном плане города.

14) В пункте 5 проекта решения (расчетные показатели в сфере жилищного обеспечения):

К таблице 3:

В региональных нормативах установлено, что расчетный норматив жилищной обеспеченности следует принимать на основании Закона автономного округа от 06.07.2005 № 57-оз "О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре" (далее – Закон), в квадратных метрах общей площади жилого помещения на одного человека:

1) на одиноко проживающего человека - 33 м²/чел.;

2) на одного члена семьи, состоящей из двух и более человек, - 18 м²/чел.

Норма предоставления жилого помещения установлена Законом и применяется к предоставлению жилых помещений по договорам социального найма из жилищного фонда автономного округа гражданам, вставшим на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Для реализации таких полномочий жилые помещения приобретаются органами местного самоуправления через торги для их дальнейшего предоставления вышеуказанным гражданам.

Таким образом, если предоставление помещений гражданам, вставшим на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предполагается из приобретаемого жилищного фонда эконом-класса, то требует пояснений деление эконом-класса на «частный» - рекомендуемая жилищная обеспеченность 25 м²/чел. и на «государственный и муниципальный (социального использования, специализированный)», т.к. понятие «частный» не предусмотрено в разделе 3. Термины и определения (возможно речь идет об индивидуальном жилищном фонде и жилищном фонде социального использования). Однако в этом разделе указано определение: «Жилищный фонд эконом-класса – жилищный фонд, обеспеченность общей площадью в котором составляет не менее 25 м² на человека», что не будет соответствовать региональному расчетному нормативу жилищной обеспеченности.

Предлагается выделить отдельную категорию жилищного фонда - государственный и муниципальный жилищный фонд (социального использования, специализированный), установив в качестве рекомендуемой жилищной обеспеченности кв.м. общей площади жилого помещения на человека – законодательно установленная норма.

В последнем абзаце подпункта 5.1. необходимо уточнить о каком специализированном жилищном фонде для маломобильных групп населения идет речь. Если предлагается установить формирование указанного фонда в

качестве местного норматива градостроительного проектирования, то полагаем, что формулировка должна быть более конкретная и содержать количественные показатели.

Кроме того предлагается:

- установить ограничение максимальной этажности для многоэтажной застройки (предложение депутата Думы города Рябчикова В.Н.);
- при планировке микрорайонов предусмотреть организацию размещения площадок для выгула собак (предложение депутата Думы города Пахотина Д.С.);
- в **таблице 5** отсутствуют показатели общей площади дома/квартиры кв.м./чел в типах жилья бизнес-класса и элитного класса, тогда как в разделе 3 (термины и определения) при определении понятий жилищный фонд бизнес-класса и жилищный фонд элитного класса установлены количественные показатели обеспеченности жилой площадью;
- в **таблице 6** увеличить долю индивидуальных домов (предложение депутата Думы города Пахотина Д.С.)

15) В подпункте 6.1. слова «нормативы минимальных размеров земельных учреждений» заменить словами «нормативы минимальных размеров земельных участков учреждений».

16) В **таблице 7** употребляется понятие «жилая группа» - предлагается дать его определение и внести соответствующие изменения в раздел «Термины и определения».

17) В предпоследнем абзаце подпункта 6.2. слово «порядка» заменить словом «не менее».

18) Последний абзац подпункта 6.2. дополнить словами «установленные действующим законодательством».

19) В 4 абзаце подпункта 7.9. исключить предложение «Устройство киосков для розничной торговли и других целей на тротуарах запрещается», поскольку предлагаемая норма не относится к предмету регулирования местных нормативов градостроительного проектирования, а больше относится к правилам благоустройства.

20) Подпунктом 7.12. предлагается определить расстояние между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта в пределах общегородского центра равным 300 м. В связи с этим предлагается уточнить понятие «общегородской центр», какое расстояние между остановочными пунктами существует в настоящее время (В региональных нормативах: расстояния между остановочными пунктами на линиях общественного пассажирского транспорта (в метрах) в пределах населенных пунктов следует принимать максимально - 600 м, в этом случае Дума города установит более благоприятный показатель для условий жизнедеятельности человека в городе, однако это может повлечь дополнительные финансовые расходы на приведение в соответствие существующих объектов с предлагаемыми нормативами. С другой стороны, если в пределах общегородского центра не планируется

устанавливать новые остановочные пункты – для чего устанавливать такую норму).

21) В первом абзаце раздела «сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств» слова «(гостевых стоянок)» заменить словами «на гостевых стоянках».

22) В таблице 10 изменить значение расчетного количества мест временного хранения автомобилей на одну квартиру для эконом-класса, а так же социального и специализированного жилья с 0,8 на 1 (предложение депутата Думы города Пахотина Д.С.)

23) Письмом Главы города от 28.03.2014 № 18-02-575/14 предлагается последний абзац пункта 7.13 изложить в редакции:

«Не менее 50-ти процентов от расчетного числа мест временного хранения личного автотранспорта в жилых районах следует размещать при жилых домах, остальную часть мест временного хранения допускается предусматривать в других местах с пешеходной доступностью не более 150-ти метров, с учетом фактической и планируемой обеспеченностью местами для хранения автомобилей всех объектов микрорайона (квартала).».

Требуется уточнений формулировка «другие места» и характер использования жителями таких мест – автостоянки (стоянки), гостевые стоянки, гаражи-стоянки и какой процент от расчетного числа мест временного хранения личного автотранспорта в жилых районах будет использоваться жителями безвозмездно, а какой возмездно (приобретение жителями машиномест в паркингах или гаражей).

24) В разделе сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств предусмотреть дополнительную категорию жилья, для которой не будет предусмотрено расчетное количество машиномест (предложение депутатов Думы Рябова С.В. и Пономарева В.Г.)

25) Подпункт 7.15. предлагается исключить, поскольку предлагаемая норма не относится к предмету регулирования местных нормативов градостроительного проектирования, а больше относится к правилам благоустройства.

26) В абзаце 2 подпункта 7.18. исключить предложение «Ограждение территорий гаражей и открытых стоянок выполняется по согласованию с департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города» поскольку предлагаемая норма не относится к предмету регулирования местных нормативов градостроительного проектирования, а больше относится к правилам благоустройства.

27) В подпункте 11.4.1.:

- необходимо уточнить возможность включения в границы земельных участков для предоставления собственникам многоквартирных жилых домов проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям;

- абзац 3 предлагается исключить, поскольку принятие решения об объединении или разделении земельных участков – право собственника (или общего собрания собственников многоквартирного жилого дома), кроме того, согласно статье 36 Жилищного кодекса РФ, собственникам помещений в

многоквартирном жилом доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. В случае формирования единого земельного участка каким образом будут определены доли? Федеральное законодательство говорит о каждом отдельном многоквартирном жилом доме как о сложном объекте, включающем в себя земельный участок;

- абзац 4 предлагается исключить, поскольку предлагаемая норма не относится к предмету регулирования местных нормативов градостроительного проектирования, содержится в гражданском и жилищном законодательстве.

28) В подпункте 11.4.2. необходимо более четко сформулировать норму об установлении нормативного размера земельного участка. Предлагаемая формулировка имеет оценочный, неконкретный характер.

29) В строках 2.3.19. и 2.3.20. перечня нормируемых показателей... поменять местами наименования нормируемого показателя (юношеская и детская).

Учитывая вышеизложенное, проект решения не может быть принят в представленном виде и требует доработки.

Руководитель аппарата Думы города

Е.А. Ануфриева