



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ  
ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

АППАРАТ

Депутатам Думы города

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](mailto:duma@admsurgut.ru)



№18-02-468 14-0-0  
от 18.03.2014

Информация к проекту решения Думы города  
«О внесении изменений в решение Думы города от 04.05.2011 № 30-V ДГ  
«О местных нормативах градостроительного проектирования на территории  
муниципального образования городской округ город Сургут»

В соответствии с решением Думы города от 04.05.2011 № 30-V ДГ «О местных нормативах градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Сургут» минимальные расчетные показатели соответствуют региональным нормативам градостроительного проектирования ХМАО – Югры, утвержденным приказом Департамента строительства ХМАО – Югры от 26.02.2009 № 31-нп (далее – региональные нормативы), за исключением нормативов в сфере транспортного обслуживания.

В действующей редакции местных нормативов статья 3. «Нормативы градостроительного проектирования в сфере транспортного обслуживания» по структуре аналогична разделу региональных нормативов 3.5. «Расчетные показатели в сфере транспортного обслуживания». В связи с чем сравнение местных нормативов в сфере транспортного обслуживания в действующей и новой редакциях, а также региональных нормативов возможно представить в виде единой сравнительной таблицы.

Структура представленной редакции проекта решения Думы города кардинально отличается от структуры региональных нормативов, в связи с чем представить полное сравнение нормативов в табличной форме не представляется возможным.

Разделы 1 –2 носят описательный характер, показателей не содержат.

Раздел 3. Термины и определения.

В проекте решения введена дифференциация жилищного фонда по уровню комфорта: бизнес-класса, комфорт-класса, эконом-класса, элитного класса с различными требованиями к обеспеченности общей площадью жилья на 1 человека, к уровню обеспеченности придомовой территорией на 1 жителя, обеспеченностью закрытыми наземными/подземными парковками и т.п.

В проекте решения необходимо привести определение понятия «коэффициент плотности застройки».

Раздел 4. Общие расчетные показатели планировочной организации территории города Сургута (проект решения).

Нормативы предельно допустимых параметров плотности застройки и плотности населения на территории жилой застройки представлены в таблице 1 (часть 4.1.).

**Сравнительная таблица 1  
(на основе таблицы 1 проекта решения)**

№ п/п	Наименование зоны жилой застройки	Виды зон жилой застройки							
		Зона застройки индивидуальными жилыми домами		Зона застройки малоэтажными жилыми домами до 3 этажей		Зона застройки среднеэтажными жилыми домами 4-8 этажей		Зона застройки многоэтажными жилыми домами 9 этажей и более	
		Новая редакция	Действующая редакция, региональные нормативы	Новая редакция	Действующая редакция, региональные нормативы	Новая редакция	Действующая редакция, региональные нормативы	Новая редакция	Действующая редакция, региональные нормативы
1	Коэффициент плотности застройки для массового жилья	0,15	0,06 – 0,08 – 0,15 в зависимости от площади земельного участка	0,5	0,5 – 0,8	0,9	0,9	1,2	1,0
	для жилья повышенного качества	0,08	-	0,3	-	0,5	-	0,9	-
2	Плотность населения для массового жилья (человек/га)	20,0 - 60,0	-	200,0	200	360,0	350	420,0	420
	для жилья повышенного качества	20,0-30,0	-	100,0	-	142,0	-	257,0	-

В новой редакции местных нормативов предложен коэффициент плотности застройки для массового жилья на уровне коэффициента «нетто» (показателя плотности застройки "нетто"), предусмотренного региональными нормативами. Из вышеприведенной таблицы следует, что представленным проектом решения предлагается увеличение коэффициента плотности застройки для массового жилья в зоне застройки многоэтажными жилыми домами 9 этажей и более, а также увеличение плотности населения для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами для массового жилья.

Раздел 5. Расчетные показатели в сфере жилищного обеспечения (проект решения).

Нормативы обеспеченности жильем (часть 5.1.).

При разработке документов территориального планирования и документации по планировке территории, при наличии в задании на проектирование типологии жилой застройки по уровню комфорта или виду её использования, следует применять дифференцированный показатель жилищной обеспеченности. В иных случаях в

качестве нормативного значения рекомендуется применять средний показатель жилищной обеспеченности 30 м<sup>2</sup> общей площади на человека.

Структуру жилищного фонда по уровню комфорта в зависимости от целей использования и уровня комфорта следует определять исходя из учета возможностей развития территории (таблица 3).

**Таблица 3 (Проект решения)**

Структура жилищного фонда по уровню комфорта и в зависимости от целей использования

Типология жилищного фонда	Рекомендуемая жилищная обеспеченность, м <sup>2</sup> общей площади на человека	Рекомендуемая доля в общем объеме строительства, по городскому округу, %
Элитный класс	40	5-10
Бизнес-класс	35	
Комфорт-класс	30	
Эконом-класс, в том числе:		60-80
частный	25	-
государственный и муниципальный (социального использования, специализированный)	Законодательно установленная норма	-

В региональных нормативах:

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 м<sup>2</sup>/чел.;
- 2) на одного члена семьи, состоящей из двух и более человек, - 18 м<sup>2</sup>/чел.;
- 3) на одного человека, проживающего в общежитии, - 6 квадратных метров жилой площади (раздел 3.2. Расчетные показатели в сфере жилищного обеспечения, часть 1, пункты 1 - 3).

Данный норматив относится к предоставлению жилых помещений по договорам социального найма из жилищного фонда автономного округа гражданам, вставшим на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. В соответствии с изменениями, внесенными в Закон, исключена норма, касающаяся общежитий.

Норматив распределения зон жилой застройки по видам (в процентах) на территории городского округа следует принимать по таблице 4 (часть 5.3 проекта решения).

**Сравнительная таблица 2  
(на основе таблицы 4 проекта решения)**

Норматив распределения зон жилой застройки по видам

№ п/п	Вид жилой застройки	Процент	
		Новая редакция	Действующая редакция местных нормативов, региональные нормативы (табл. 10.3)
1	Малоэтажная и индивидуальная (1-3 этажа)	20	по заданию на проектирование
2	Среднеэтажная (4-8 этажей)	30	20
3	Многоэтажная (более 9 этажей)	50	50

Из вышеприведенной таблицы следует, что представленным проектом решения предлагается снизить долю малоэтажной застройки в пользу среднеэтажной.

Нормативы распределения объектов жилищного строительства по типам жилья (в процентах) следует принимать по таблице 5 (часть 5.4.).

**Таблица 5 (Проект решения)**

Нормативы распределения объектов жилищного строительства по типам жилья

№ п/п	Тип жилья	Общая площадь дома/квартиры м <sup>2</sup> /чел	Количество жилых комнат шт./чел	Доля в общем объеме жилищного строительства, %
1	Эконом-класс	25-30	Количество жилых комнат в квартире равно или больше на одну комнату числа проживающих	60
2	Комфорт-класс	30-40	Количество жилых комнат в квартире больше на одну, две комнаты числа проживающих	30
3	Бизнес-класс			10
4	Элитный класс			

В региональных и местных нормативах в действующей редакции дифференциация жилищного фонда на классы отсутствует, соответственно, показатели из вышеприведенной таблицы не предусмотрены.

Раздел 7. Расчетные показатели в сфере транспортного обслуживания (проект решения).

Проектный уровень автомобилизации населения (легковые и грузовые автомобили, мототранспорт) следует принимать равным 570 автомобилям на 1000 жителей, а уровень обеспеченности населения индивидуальным легковым автотранспортом – до 75% от уровня автомобилизации (часть 7.1.).

В проекте сохраняется норма из действующей редакции местных нормативов о допущении размещения открытых стоянок для временного и постоянного хранения автомобилей в пределах улиц и дорог, граничащих с жилыми микрорайонами и кварталами.

**Сравнительная таблица 3**

	Новая редакция	Действующая редакция местных нормативов	Региональные нормативы
Уровень автомобилизации населения, количество автомобилей на 1000 жителей	570	420	300
Расстояние пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей до входов в жилые дома, метров	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 на открытых стоянках в пределах улиц и дорог, граничащих с жилыми микрорайонами и кварталами. При этом дальность пешеходных подходов от жилых домов до гостевых стоянок следует принимать не более 150-ти метров.	Обеспеченность автостоянками всех типов для временного хранения автомобилей жителей жилых домов устанавливается не менее 50-ти процентов от расчетного количества машиномест на 1 квартиру, остальные парковочные места допускается размещать в других местах с пешеходной доступностью не более 150-ти метров	Не более 100

	Новая редакция	Действующая редакция местных нормативов	Региональные нормативы
Общая обеспеченность автостоянками открытого и закрытого типа, гаражами, проценты от числа индивидуальных легковых автомобилей	-	100	90
Доля мест временного хранения личного автотранспорта в жилых районах, проценты	-	50	40

Поскольку в новой редакции показатели для нормативов «общая обеспеченность автостоянками открытого и закрытого типа, гаражами» и «доля мест временного хранения личного автотранспорта в жилых районах» не предусмотрены, они предполагаются быть установленными на уровне утвержденных региональных нормативов, т.е. планируется снижение требований в данной части.

Подраздел «Сеть улиц и дорог» (проект решения):

Велосипедные дорожки следует предусматривать на территории микрорайонов, в парках, лесопарках, в пригородной и зеленой зоне, а также на жилых и магистральных улицах регулируемого движения при интенсивности движения более 50 велосипедов в 1 ч.

Велосипедные дорожки на улицах следует предусматривать, как правило, для одностороннего движения велосипедистов.

В местах массового скопления людей (у стадионов, парков, выставок и т.д.) следует предусматривать площадки для хранения велосипедов из расчета на 1 место для велосипеда 0,9 кв. м территории стоянки. Нормы парковочных мест для велопарковок приведены в таблице 9 (часть 7.10.).

**Таблица 9 (Проект решения)**

Расчетное количество парковочных мест для велопарковок

Здания, сооружения и иные объекты	Расчетная единица	Число мест на расчетную единицу
Образовательные организации высшего образования и профессиональные образовательные организации	1 студент	0,2
	1 преподаватель	0,1
Торговые предприятия (магазины, торговые центры, торговые комплексы)	2000 кв.м торговой площади	0,8
Магазины розничной торговли	100 кв.м торговой площади	1
Офисы и производство	1 служащий	0,4
Спортивные комплексы и залы	1 спортсмен	0,6
	1 зритель	0,4
Зоны отдыха	10 посетителей	1

В региональных нормативах:

площадь участка в квадратных метрах для стоянки одного велосипеда на открытых автостоянках следует принимать 0,9 м<sup>2</sup> (Раздел 3.5. Расчетные показатели в сфере транспортного обслуживания, часть 7, пункт 2).

Т.е. данный показатель в новой редакции местных нормативов соответствует региональным нормативам. В то же время нормы для расчетного количества парковочных мест для велопарковок при зданиях, сооружениях региональными нормативами не предусмотрены.

Подраздел «Сеть общественного пассажирского транспорта и пешеходного движения» (проект решения):

Расстояния между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта в пределах общегородского центра следует принимать равным 300 м (часть 7.12.).

В региональных нормативах:

Расстояния между остановочными пунктами на линиях общественного пассажирского транспорта (в метрах) в пределах населенных пунктов следует принимать максимально - 600 м (Раздел 3.5, часть 3).

Подраздел «Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств» (проект решения):

Средняя планируемая потребность в местах временного хранения личного автотранспорта (гостевых стоянок) при жилых многоквартирных домах составляет одно машино-место на одну квартиру. Размещение мест временного хранения личного автотранспорта в границах жилых районов следует осуществлять из расчета уровня комфортности жилых домов. Расчетное число мест временного хранения приведено в таблице 10 проекта решения.

**Сравнительная таблица 4  
(на основе таблицы 10 проекта решения)**

Расчетное количество мест временного хранения (гостевых стоянок) в жилых районах исходя из уровня комфортности проживания

№ п/п	Уровень комфортности жилых территорий	Расчетное количество мест временного хранения автомобилей на одну квартиру	
		Новая редакция	Действующая редакция местных нормативов (без разделения жилья по уровню комфортности, статья 3 пункт 3)
1	Элитный класс	2,0	1 квартира – 1 машиноместо
2	Бизнес-класс	1,5	1 квартира – 1 машиноместо
3	Комфорт-класс	1,2	1 квартира – 1 машиноместо
4	Эконом-класс, а также социальное и специализированное жилье	0,8	1 квартира – 1 машиноместо

Из таблицы следует, что представленным проектом решения предлагается снижение требований к расчетному количеству мест временного хранения автомобилей на одну квартиру для жилья эконом-класс, а также социального и специализированного жилья.

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 таблицей 11 (часть 7.17.).

Сравнительная таблица «Нормы расчета мест временного хранения легковых автомобилей для учреждений и предприятий обслуживания» (на основе таблицы 11 проекта решения) приведена в Приложении 1.

В новой редакции местных нормативов перечень объектов, для которых принимаются данные нормы, по сравнению с действующей редакцией и региональными нормативами существенно расширен, в связи с чем нормы для них в действующих документах отсутствуют.

С целью определения территорий под места хранения транспорта рекомендуется использовать приведенные данные таблицы 12 (часть 7.18.).

**Таблица 12 (Проект решения)**

Рекомендуемые размеры площади на одно машино-место в зависимости от вида объекта хранения транспорта

Тип гаража/стоянки	Площадь м <sup>2</sup> , приходящаяся на одно машино-место, исходя			
	из общей площади здания	из площади застройки	из площади земельного участка	региональные нормативы (раздел 3.5., часть 7, пункты 2, 11)
Подземный гараж-стоянка, 1 этаж	30	37,5	-	-
Подземный гараж-стоянка, 2 и более этажей	35	43,8	-	-
Подземный гараж, 2 и более этажей	40	50	-	-
Гаражи-стоянки, встроенные в первые этажи здания	27	33,8	-	-
Многоуровневый гараж, 2 и более этажей	32	40	-	-
Многоуровневый гараж-стоянка, 2 и более этажей	30	37,5	-	-
Одноместный гараж индивидуального транспорта (в норме, исчисляемой из площади земельного участка, учитываются проезды)	18	20	30	30
Наземная стоянка индивидуального транспорта (в норме, исчисляемой из площади земельного участка, учитываются проезды)	-	-	25	25
Наземная стоянка грузового транспорта (в норме, исчисляемой из площади земельного участка, учитываются проезды)	-	-	40	40

В региональных нормативах (раздел 3.5. Расчетные показатели в сфере транспортного обслуживания, часть 7, пункты 2, 11) предусмотрены расчетные показатели для гаражей и открытых стоянок в зависимости от площади земельного участка, а показатели для подземных, встроенных и многоуровневых гаражей отсутствуют. Возможно запросить обоснование приведенных площадей. Следует обратить внимание, что в данной таблице приведены рекомендуемые размеры.

Раздел 11. Основные принципы формирования земельных участков (проект решения).

Данный раздел требует дополнительного обсуждения как с точки зрения необходимости включения в данный проект решения, так и в части урегулирования принципов формирования земельных участков для предоставления собственникам многоквартирных жилых домов на территориях сложившейся застройки, изложенных в части 11.4.

Учитывая вышеизложенное, проект решения требует более детальной проработки.

Руководитель аппарата

Е.А. Ануфриева

**Сравнительная таблица  
(на основе таблицы 11 проекта решения)**

**Нормы расчета мест временного хранения легковых автомобилей для учреждений и  
предприятий обслуживания**

Здания, сооружения и иные объекты	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу		
		Новая редакция	Действующая редакция местных нормативов (статья 3, таблица 1)	Региональные нормативы (раздел 3.5. часть 6, пункт 5, таблица 22)
Гостиницы высшего разряда	100 мест	30	15	15
Прочие гостиницы	100 мест	15	8	8
Профессиональные образовательные организации и образовательные организации высшего образования	100 работающих и учащихся	40	40	10
Торговые предприятия с торговой площадью более 200 кв.м	100 кв.м торговой площади	15	15	7
Торговые предприятия с торговой площадью менее 200 кв.м	100 кв.м торговой площади	10	10	5
Рынки	50 торговых мест	40	25	25
Авто-, мотосалоны, салоны по продаже иных транспортных средств, выставочные залы с торговой направленностью	100 кв.м торговой (выставочной) площади	10	-	-
Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видео-залы, цирки, планетарии, концертные залы, музеи, выставочные залы	100 мест (посетителей)	30	30	10
Специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	100 посетителей	20	-	-
Теле- и радиостудии, киностудии, студии звукозаписи, редакции газет и журналов, издательства	100 работающих	35	-	-
Учреждения культуры клубного типа	100 посетителей	35	30	10
Рестораны и кафе общегородского значения	100 мест	30	30	10
Кафе прочие	100 мест	20	-	-
Спортивные комплексы с местами для зрителей (стадионы), универсальные спортивно-зрелищные залы	100 зрительских мест	30	30	7
Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, конноспортивные клубы, манежи для верховой езды, ипподромы)	60 кв.м в закрытых помещениях	1	-	-
	20 зрительских мест	3	-	-
Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях	100 коек	20	20	10
Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях	100 посещений в смену	25	20	10
Медицинские организации особого типа (центры, бюро, лаборатории, медицинский отряд, в том числе специального назначения); медицинские организации по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека	60 кв.м общей площади	1	-	-

Здания, сооружения и иные объекты	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу		
		Новая редакция	Действующая редакция местных нормативов (статья 3, таблица 1)	Региональные нормативы (раздел 3.5. часть 6, пункт 5, таблица 22)
Учреждения социального обслуживания	50 единовременных посетителей и персонала	15	-	-
Жилищно-эксплуатационные организации: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы	100 кв.м общей площади	5	-	-
Ветеринарные поликлиники и станции	100 кв.м общей площади	3	-	-
Государственные, административные организации и учреждения	100 единовременных посетителей и персонала	40	50	-
Общественные организации и учреждения, загсы, дворцы бракосочетания, архивы, информационные центры, творческие союзы, международные организации	100 единовременных посетителей и персонала	15	-	-
Отделения почтовой связи	10 единовременных посетителей и персонала	1	-	-
Отделения банков, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства	100 работающих	50	50	10
Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации	100 работающих	40	40	10
Производственные предприятия, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий	10 работников в максимальной смене	3	-	-
Склады	10 работников в максимальной смене	1	-	-
Электростанции, теплоэлектроцентрали, котельные большой мощности, газораспределительные станции и другие аналогичные объекты	10 работников в максимальной смене	2	-	-
Обслуживание автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки)	10 работников в максимальную смену	10	-	-
Автозаправочные станции	10 работников в максимальную смену	2	-	-
Вокзалы и станции	100 пассажиров, прибывающих в час пик	40	40	10
Пляжи и парки в зонах отдыха	100 единовременных посетителей	40	15	7
Лесопарки и заповедники	-//-	20	-	-

Здания, сооружения и иные объекты	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу		
		Новая редакция	Действующая редакция местных нормативов (статья 3, таблица 1)	Региональные нормативы (раздел 3.5. часть 6, пункт 5, таблица 22)
Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.), санаторно-курортные организации	-//-	30	15	10
Предприятия общественного питания, торгового и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала	25	-	-
Кладбища	100 единовременных посетителей	20	-	-