**Приложение №1**

**Замечания и предложения**

**по проекту Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципального образования городской округ город Омск Омской области**

1. В качестве одного из предельных параметров разрешенного строительства вводится «**максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка»,** определяется как отношение суммарной площади всех надземных этажей зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, в границах внешнего контура наружных стен, к площади этого земельного участка.

Также в новых ПЗЗ сказано: «При получении разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства максимальный коэффициент плотности застройки, установленный применительно к территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования, для соответствующего вида разрешенного использования, **не может быть изменен в большую сторону**».

Значение этого коэффициента **1,5** для жилья в территориальной зоне жилой застройки высокой этажности (Ж-4) вызывает серьезные опасения. В настоящее время при застройке жилыми зданиями 14-15 жилых этажей коэффициент плотности находится в пределах 2,3 – 2,8, иногда достигает 3,0.

Выборка по некоторым объектам застройщика «Трест №4»

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование объекта | Фактические показатели уже построенных или проектируемых домов  по старым ПЗЗ | | | Показатели,  которые будут или были бы  при новых ПЗЗ | | | «Потери» застройщика | |
| этажность  без техэтажа | коэф .плотности застройки | общая площадь квартир (кв.м) | этажность  без техэтажа | коэф .плотности застройки | общая площадь квартир (кв.м) | этажность  без техэтажа | общая площадь квартир (кв.м) |
| 1 | Строящийся дом по ул.Яковлева | 14 | 2,67 | 9713,05 | 7,9 | 1,5 | 5446,25 | -6,75 | -4266,8 |
| 2 | Перспективный дом по ул. Гагарина- ул.Яковлева | 14-15 | 2,38 | 6756,08 | 9,1 | 1,5 | 7877,25 | -5,9 | -4391,5 |
| 3 | «Прибрежный-2» Строящийся дом №1 | 15 | 2,36 | 44422,88 | 9,5 | 1,5 | 28134,49 | -5,5 | -16288,39 |
| 4 | «Прибрежный -2» Строящийся дом №4 | 15 | 3,0 | 28137,24 | 7,4 | 1,5 | 13881,04 | -7,6 | -14256,2 |
| 5 | «Прибрежный -2» Построенный дом №5 | 9 | 1,29 | 4152,94 |  |  |  |  |  |
| 6 | Построенный дом №15 по пр-ту Королева | 14 | 2,89 | 13725,20 | 7,3 | 1,5 | 7156,71 | -6,7 | -6568,49 |
| 7 | Построенный дом по пр-ту Королева | 14 | 2,86 | 11376,93 | 7,4 | 1,5 | 6013,52 | -6,6 | -5363,41 |

2. Один из предельных параметров разрешенного строительства для зоны жилой застройки высокой этажности (Ж-4) «**максимальное количество этажей»** ограничен количеством надземных этажей – **16**.

Также в новых ПЗЗ сказано: «При получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства максимальное количество надземных этажей, установленное градостроительным регламентом, **не может быть изменено в большую сторону**».

С учетом определения СП 54.13330.2016 в количество надземных этажей могут входить цокольный и верхний технический этажи. Фактически в зоне Ж-4 по новым ПЗЗ можно будет разместить не более 15 жилых этажей. По федеральному классификатору видов разрешенного использования (приказ Минэкономразвития № 540 от 01.09.2014) вид разрешенного использования «жилая застройки высокой этажности» (код 2.6) предусматривает «Размещение многоквартирных домов девять этажей и выше», ограничения нет. В Екатеринбурге, например, высота зданий в зоне застройки высокой этажности ограничена 100 метрами и может быть превышена при определенных условиях. Стыдно для миллионного города ограничивать этажность 16 наземными этажами.

Также по непонятным причинам ограничено количество надземных этажей:

-для гаражей ограничились 4 этажами (по СП допускается 9 этажей);

-для гостиниц ограничились 8 этажами (по СП без получения СТУ 50 м);

-для служебных гаражей всего 2 этажа,

-и так далее.

3. Серьезным ограничителем для застройщика будет ужесточение такого параметра как «**минимальная площадь озеленения**». Для малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (коды 2.1.1, 2.5, 2.6), а также для домов соцобслуживания и общежитий предусматривается **0,3 кв. м** озеленения на 1 кв. м площади здания.

Ранее площадь озеленения предусматривалась в местных нормативах градостроительного проектирования из расчета 2 кв. м на 1 жителя. Допускалось также определять население из расчета 32,9 кв.м/чел. Получалось 2/32,9=0,06 кв.м озеленения/чел. Фактически минимальная площадь озеленения увеличилась **в 5 раз** по отношению к ранее действующим правилам.

% озеленения участков общественных зданий в ряде случаев завышен. Например, зачем озеленять 20 % площади земельного участка объектов торговли?

Не ясно, что подразумевается под охранными зонами объектов коммунального обслуживания, в которых новыми ПЗЗ запрещается озеленение.

Пересмотреть требования к озеленению подземных частей зданий и кровель. В сторону уменьшения грунтового стоя вплоть до возможности сезонной установки только вазонов и элементов вертикального озеленения.

4. Значительно ужесточается такой параметр как «**Минимальное количество мест стоянки (парковки) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка**». Для малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (коды 2.1.1, 2.5, 2.6) предусматривается **1 машино-место на 60 кв. м общей площади жилья**.

Этот параметр определен по всей видимости исходя из уровня автомобилизации 400 автомобилей на 1000 жителей и норме жилищной обеспеченности 24 кв.м/чел. 60\*(400/1000)=24.

По новым ПЗЗ парковочные места в границах земельных участков объектов жилого назначения необходимо предусматривать с учетом обеспеченности:

-для индивидуальной жилой застройки – 100% от потребности; (т.е. 400 авто/1000жит.)

-для малоэтажной застройки – 90% от потребности; (т.е. 360 авто/1000жит.)

-для среднеэтажной застройки – 70% от потребности; (т.е. 280 авто/1000жит.)

-для многоэтажной застройки – 50% от потребности. (т.е. 200 авто/1000жит.)

Ранее в местных нормативах градостроительного проектирования в границе земельного участка (или в 100м от него) требовалось разместить 100 автомобилей на 1000 жителей. **Фактически минимальное количество парковок на земельном участке увеличилось** **в 2-3,6 раза**.

Еще одной из новаций новых ПЗЗ является предписание выделения 10% от размещенных стоянок при жилых домах для специальных автотранспортных средств инвалидов. В действующих СП это требование распространяется только на стоянки у зданий организаций сферы услуг.

При беглом просмотре видно, что увеличилось минимальное количество парковок для некоторых общественных зданий.

5. В новых ПЗЗ размещение жилого дома на земельном участке с видами разрешенного использования Малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная жилая застройка (коды 2.1.1, 2.5, 2.6), допускается при возможности их обеспечения следующими объектами обслуживания населения: поликлиники, детские сады, школы, объекты дополнительного образования.

Возможность обеспечения объектами обслуживания жилой застройки должна подтверждается наличием одного из следующих документов:

-утвержденной документацией по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки, указанных выше, при условии, что данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

-утвержденной Адресной инвестиционной программы, предусматривающей размещение объектов обслуживания жилой застройки.

Похоже, что инвестиционные программы и финансирование объектов обслуживания должен осуществлять инвестор строительства жилья, если с градпланом земельного участка не будет представлена инвестпрограмма администрации города или региона.

**Предложения:**

1. Пересмотреть в новостройках уровень обеспеченности жильем не менее 30-35 кв.м общей площади на 1 жителя. Пересчитать с учетом этого предельные параметры разрешенного строительства для зоны жилой застройки.

2. Предлагаем, как в г. Екатеринбурге, максимальный коэффициент плотности жилой застройки заменить на **максимальный коэффициент строительного использования земельного участка** - предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяемый как отношение суммарной **общей площади** надземной части всех объектов капитального строительства на земельном участке к общей площади земельного участка.

для зоны (Ж-4) принять не менее 4,0.

3. Убрать ограничение максимального количества этажей 16. Ограничить пожарно-технической высотой 75 м. Выше 75 м включить в условно-разрешенный вид по распоряжению мэра города.

4. Уменьшить минимальную площадь озеленения для малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (коды 2.1.1, 2.5, 2.6), а также для домов соцобслуживания и общежитий до 0,07 кв. м озеленения на 1 кв. м площади здания с возможностью учета в площади озеленения сезонных установок вазонов и элементов вертикального озеленения. Исключить требования о толщине 1,5 м грунтового стоя на эксплуатируемых кровлях.

5. Минимальное количество мест стоянки (парковки) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка привести в соответствие с местными нормативами градостроительного проектирования - 100 автомобилей на 1000 жителей на расстоянии 100м от объекта. Считать, что остальные 300 автомобилей на 1000 жителей уже размещены в радиусе 1500м на площадках, предусмотренных проектами планировки. Парковки МГН для жилых зданий сократить до 2% от количества размещенных.

Предусмотреть возможность беспрепятственного размещения парковочных мест в карманах проездов и улиц на территориях общего пользования вдоль границ земельного участка, в том числе «за красной линией» улицы.

6. Возможность размещения объектов жилой застройки не связывать с адресными инвестиционными программами по размещению объектов обслуживания жилой застройки руководствоваться только утвержденным генеральным планом города и утвержденной документацией по планировке территории.

Финансирование объектов обслуживания не должен осуществлять инвестор строительства жилья.

7. Предусмотреть процедуру возможности изменения любого из предельных параметров разрешенного строительства по распоряжению мэра города.

Исп. С.И. Шулепов

В.С. Мальцев