**Приложение № 3**

**Замечания и предложения**

**по проекту Правил землепользования   
и застройки города Омска**

По проекту Правил землепользования и застройки города Омска, отмечаем, что

**I** В разделе «Термины и определения» настоящих правил отсутствует понятие **«общая площадь жилья»**. В нормативных правовых актах РФ есть понятия «общая площадь жилого помещения, «площадь жилого помещения», «общая площадь квартиры», «площадь квартиры». Так как эти понятия имеют разную трактовку в части учета площади балконов, лоджий, веранд и террас, необходимо в настоящих правилах дать конкретную формулировку понятия «общая площадь жилья». Выписки формулировок из некоторых нормативных актов прилагаются.

1. [*"****Жилищный****кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358843/)[*(ред. от 31.07.2020)*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358843/)

[*5.****Общая******площадь******жилого******помещения****состоит из суммы****площади****всех частей такого помещения, включая****площадь****помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в****жилом******помещении****, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358843/)

1. [*Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 (ред. от 09.08.2018)*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=308584&dst=100120&demo=1)

[*"Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению****площади****здания, сооружения и помещения"*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=308584&dst=100120&demo=1)[*(Зарегистрировано в Минюсте России 08.04.2016 N 41712)*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=308584&dst=100120&demo=1)

[*12.****Площадь******жилого******помещения****(квартира, комната) состоит из суммы****площадей****всех частей такого помещения, включая****площадь****помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в****жилом******помещении****, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=308584&dst=100120&demo=1)

1. [*Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000)*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=77193&dst=100259&demo=1)

[*"Об утверждении Инструкции о проведении учета****жилищного****фонда в Российской Федерации"(с изм. и доп., вступающими в силу с 19.05.2008)*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=77193&dst=100259&demo=1)

[*3.37.****Общая******площадь****квартиры определяется как сумма****площадей****ее помещений, встроенных шкафов, а также****площадей****лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=77193&dst=100259&demo=1)

# *4. СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями N 1, 2, 3)*

***А.2 Правила определения площади квартир, общая площадь квартир\*****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\* Площадь квартиры и другие технические показатели, подсчитываемые для целей статистического учета и технической инвентаризации, уточняются по завершении строительства.  
 А.2.1 Площадь квартир определяют как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).*

*А.2.3 Общая площадь квартиры - сумма площадей ее отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными правилами технической инвентаризации и [*[*16*](http://docs.cntd.ru/document/420385481)*].(Измененная редакция,*[*Изм. N 1*](http://docs.cntd.ru/document/564343546)*).*

**II.** Какими нормативными актами регламентируется **максимальный коэффициент соотношения высоты частей здания к расстоянию до береговой линии**?

Необходимо уточнить, как использовать максимальный коэффициент соотношения высоты частей здания к расстоянию до береговой линии.

Пример: при высоте здания 50м, расстояние до береговой линии с учетом максимального коэффициента 0,3 составит:

50м х 0,3 = 15м

или

50м / 0,3 = 166,7м

**III.** Какими нормативными актами регламентируется показатель **«жилая единица»**. Действующим законодательством данный показатель не предусмотрен.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. **§**[**Сооружения**](http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_paph.cgi?R4uu4Ruuwzmlto9) | | |
| 1. **Жилая единица**   **Жилая ячейка**  **Residential unit**  Жилая единица - в РФ - квартира либо иное жилое помещение: - имеющее выход в места общего пользования здания или на земельный участок; и - предназначенное для проживания и использования, как правило, одной семьей.  В системе государственного учета жилищного фонда жилая единица является учетной единицей. |  |  |
|  |  |  |

Единственное, что удалось найти по данному вопросу – это выдержка из Интернет источника «Глоссарий», не являющегося нормативным документом.

**IV.** Параметры, определяющие объемно-пространственные особенности застройки устанавливаются на стадии разработки проектов планировки территории в материалах обоснования. Не понятно, зачем такие параметры устанавливать почти для всех территориальных зон, при этом ограничивать максимальные параметры, без возможности их увеличения. Считаем, что предельные параметры должны быть установлены на отдельной карте с обозначением зон с повышенными требованиями к объемно-пространственным параметрам застройки.

Относительно зон Ж4; ОЖ и ГП-5:

**V.** Установление предельного максимального количества надземных этажей – до 16 ограничивает развитие города. Не понятно, из каких соображений принято данное ограничение. Наш город имеет в основном спокойный и ровный рельеф, в связи с чем формируется невыразительный силуэт застройки, в которой отсутствуют градостроительные акценты. Считаем, что при соответствующем обосновании необходимо допускать применение зданий высотой более 16 этажей исходя из конкретной градостроительной ситуации.

**VI.** Установление ограничений минимального и максимального размеров земельных участков для многоэтажной высотной жилой застройки (минимальный – 0,3 га, максимальный 5 га) делает невозможным одновременное использование для размещения одного жилого дома двух и более земельных участков площадь которых меньше установленных параметров, а также одного участка площадь которого превышает установленные параметры. При этом для среднеэтажной застройки максимальный размер земельного участка не нормируется.

**VII.** Также для многоэтажной жилой застройки (высотной) устанавливается минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 5 м, исключающий возможность размещения на двух смежных участках двух примыкающих к друг другу зданий, тогда как для среднеэтажной застройки допускается размещение примыкающих друг к другу зданий с установлением в данном случае минимального отступа – 0 м.

**VIII.** Правилами устанавливается, что многоэтажную (высотную) жилую застройку не допускается размещать в границах зоны жилой застройки средней этажности Ж-3, соответственно не понятен статус всех ранее полученные разрешений на условно-разрешенный вид использования земельных участков (при условии, что разрешение на строительство объекта получено не было), утрачивают ли они свою силу?

**IX.** В зоне ГП-5 предусмотрено, что в двух нижних этажах жилых домов могут размещаться или пристраиваться к ним, при условии наличия обособленного входа (для объектов дошкольного, начального и среднего образовании) / входа в объект со стороны улицы, площадок в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования (для объектов дошкольного, начального и среднего образовании) следующие объекты:

- оказание социальной помощи населению (код 3.2.2);

- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2);

- оказание услуг связи (код 3.2.3);

- бытовое обслуживание (код 3.3);

- объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1);

- магазины (код 4.4);

- банковская и страховая деятельность и т.д.

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);

В иных зонах относящихся к жилой застройке (Ж-3; Ж-4; ОЖ) размещение в нижних этажах жилых домов, либо пристройка к жилым домам вышеперечисленных объектов не предусмотрены.

Несмотря на то, что в зоне ГП-5, где в первых двух этажах допустимо размещать встроено – пристроенные объекты дошкольного, начального и среднего общего образования для этой зоны устанавливаются требования по минимальной суммарной мощности данных объектов, которые составляют:

- для дошкольных образовательных организаций от 210 мест (для среднеэтажной застройки) до 320 мест (для высотной застройки);

- для общеобразовательных организаций от 1122 мест (для среднеэтажной и высотной застройки);

При этом в случае размещения в первых двух этажах жилых домов, либо в пристроенной к жилым домам части, объектов такой мощности в соответствии с действующими нормами градпроектирования на земельном участке площадь которого ограничена предельными параметрами, не представляется возможным.

**X.** Также для объектов социальной инфраструктуры зоны ГП-5 предусмотрены расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности данных объектов, устанавливаемые в минутах пешеходной доступности. В связи с тем, что расстояние до этих объектов должно рассчитываться исходя из скорости движения пешеходов, которая различна для разных категорий граждан, не понятно, как использовать данный показатель.

**XI.** В соответствии с п.8 статьи 30 Правил размещение жилого дома на земельном участке с видами разрешенного использования Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1), Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5), Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) допускается при возможности их обеспечения объектами обслуживания населения: поликлиники, детские сады, школы, объекты дополнительного образования, при этом возможность обеспечения данными объектами подтверждается наличием утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки, при условии, что данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу, или создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов либо наличия утвержденной Адресной инвестиционной программы, предусматривающей размещение объектов обслуживания жилой застройки.

Таким образом, на земельных участках с видами разрешенного использования Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1), Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5), Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), при условии наличия в территориальной доступности существующих объектов обслуживания населения: поликлиник, детских садов, школ и объектов дополнительного образования, строительство жилого дома будет недопустимо.

**XII.** Правилами на карте градостроительного зонирования предусмотрена территориальная зона метрополитена (Т-2) включающая в себя участки территории города Омска, предназначенные для размещения объектов метрополитена, установления технических и охранных зон для таких объектов. Однако картой планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования городской округ город Омск в области автомобильных дорог местного значения являющейся приложением к Генеральному плану города Омска, объекты метрополитена отсутствуют.

**XIII.** С целью формирования архитектурных ансамблей городской среды в центральной части города предлагаем включить в границы территориальной зоны ГП-5 (территории в границах которых предусматривается осуществление деятельности по их комплексному и устойчивому развитию) территорию вдоль правого берега р. Оми от ул. Октябрьская до ул. 11 Ремесленная – 2-я Восточная, как зону подверженную возникновению чрезвычайных ситуаций (оползни, обрушения). Отнесение территории в границах ул. 3- Восточная – Челюскинцев – 5 Северная к территории границах которых предусматривается осуществление деятельности по их комплексному и устойчивому развитию считаем нецелесообразным.

Исп. И.В. Дикова