

Исх. № 6С-23/52 от 11.02.2023 г.

Заместителю Главы
Администрации
города Сургута
В.А. Шарову

Уважаемый Виталий Александрович!

Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута (далее – ДАиГ) на рассмотрение участникам строительной отрасли региона направлен проект местных нормативов градостроительного проектирования на территории города Сургута (далее – Проект МНГП).

Изучив Проект МНГП, компания Брусника направляет предложение по корректировке норматива обеспеченности местами хранения автотранспорта (парковочного норматива) для многоквартирных домов.

Текущая редакция Проекта МНГП предлагает следующий расчет: 1 парковочное место на 70 м² общей площади квартир для массового жилья и 1 парковочное место на 56 м² общей площади квартир – для жилья повышенного комфорта.

Считаем указанный парковочный норматив избыточным и предлагаем принять показатель на уровне не менее 90,3 м² общей площади квартир на 1 парковочное место, руководствуемся следующим.

1. Проект МНГП необходимо привести в соответствие Региональным нормативам градостроительного проектирования ХМАО – Югры.

Администрацией ХМАО – Югры 10.02.2023 в РНГП установлен новый парковочный норматив: 120 м² общей площади здания на 1 парковочное место (Постановление Администрации ХМАО – Югры от 10.02.2023 № 55-п, разработчик – ИТП «Град», Омск).

Парковочный норматив рассчитан в РНГП с использованием:
1) прогнозируемого уровня обеспеченности индивидуальными легковыми автомобилями жителей;
2) жилищной обеспеченности не менее 30 м²/чел. (абз. 2 п. 2.2.2.2 РНГП (материалы по обоснованию).
Подобный подход разработчика принят всеми участниками строительной отрасли и утвержден на уровне региона.

ДАиГ при расчете парковочного норматива в Проекте МНГП применяет подход, противоречащий региональному. Парковочный норматив для многоквартирных домов рассчитан исходя из уровня автомобилизации, то есть с учетом грузового транспорта, а не уровня обеспеченности индивидуальными легковыми автомобилями жителей (п. 2.4 Проекта МНГП (материалы по обоснованию).

Расчет парковочного норматива в Проекте МНГП производится по формуле $Ср.п. \times Ср.р. / К \text{ авт.}$ и складывается из 4 ключевых показателей:

- 1) жилищная обеспеченность (Ср.п., 30 м²/чел.);
- 2) число членов одного домохозяйства (Ср.р., 2,8 чел.);
- 3) уровень автомобилизации – 430 автомобилей на 1000 человек (К авт., с учетом грузового транспорта).
- 4) число автомобилей в домохозяйстве – 1,2 (К авт. / (1000 чел. / Ср.р.)).

Уровень автомобилизации в расчете необходимо заменить на уровень обеспеченности индивидуальными легковыми автомобилями, т.е. принять в формуле за К авт., приведя расчет в соответствие РНГП.

Уровень обеспеченности индивидуальными легковыми автомобилями Проектом МНГП установлен на уровне до 75% уровня автомобилизации, т.е. до 333 автомобилей (430 * 0,75) (абз. 2 п. 3.1 Главы 1 Проекта МНГП).

Расчетное число автомобилей в домохозяйстве должно составлять 0,93 индивидуальных автомобилей на домохозяйстве.

Значение парковочного норматива должно составлять 90,3 м² общей площади квартиры на 1 парковочное место для массового жилья (30 * 2,8 / 0,93).

Важно при этом обратить внимание на то, что данный расчет произведен по нижнему пределу жилищной обеспеченности на 1 человека. ДАиГ указанный уровень принят на уровне 30 м²/чел. общей площади жилого помещения, хотя РНГП не устанавливают это значение в качестве максимального, т.е. не менее 30 м²/чел.

Таким образом, расчет на 35 м² и 40 м² приведет к значению парковочного норматива 105 м² и 120 м² общей площади квартиры на 1 парковочное место соответственно.

Значение парковочного норматива не менее 90,3 м² общей площади квартиры на 1 парковочное место соответствует РНГП.

2. Необходимо учесть большую жилищную обеспеченность при расчете парковочного норматива.

Важно обратить внимание на то, что существующий расчет парковочного норматива произведен по нижнему пределу жилищной обеспеченности на 1 человека.

ДАиГ указанный уровень принят на уровне 30 м²/чел. общей площади жилого помещения, хотя РНГП устанавливают это значение в качестве минимального, т.е. не менее 30 м²/чел.

Таким образом, расчет на 35 м² и 40 м² приведет к значению парковочного норматива 105 м² и 120 м² общей площади квартиры на 1 парковочное место соответственно.

3. Успешные практики соседних регионов по внедрению более высокого парковочного норматива.

3.1. Екатеринбург – 80 м² площади квартиры на 1 парковочное место для многоквартирной жилой застройки¹.

3.2. Новосибирск – от 105 м² до 115 м² площади квартиры на 1 парковочное место для многоквартирной жилой застройки².

3.3. Тюмень – 35 м² общей площади квартиры на 1 человека (жилищная обеспеченность)³.

4. Предлагаемый ДАиГ парковочный норматив не учитывает подходы, заложенные Минэкономразвития на федеральном уровне.

Размещение 100% парковочных мест в границах земельного участка многоквартирного дома не отвечает концепции системы создания и функционирования парковок, заложенной на федеральном уровне.

Нормативы градостроительного проектирования разрабатываются по утвержденным правилам и с учетом методических рекомендаций (ч. 5 ст. 29.2 ГрК РФ).

Методические рекомендации по подготовке нормативов градостроительного проектирования утверждены Приказом Минэкономразвития России от 15.02.2021 № 71 (далее – Приказ № 71).

Приказ № 71 устанавливает, что при создании и функционировании парковок необходимо учитывать нормы СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

СП 42.13330.2016 в зонах жилой застройки предусматривает размещение стоянок для хранения и паркования легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах реконструкции – не более 1200 м (п. 11.32).

Таким образом, предлагаем учесть возможность размещения мест для хранения и паркования автомобилей за пределами земельного участка в пешеходной нормативной доступности 800 м, в районах реконструкции – не более 1200 м.

5. Применение предлагаемого ДАиГ парковочного норматива значительно ухудшит качество городской среды для человека.

Норматив на уровне 70 м² на 1 парковочное место при условии размещения 100% мест в границах земельного участка приведет к ситуации «двор-парковка».

Более того, подобный подход не позволит – даже при размещении значительной доли машино-мест в подземном паркинге – реализовывать концепцию «двор без машин».

Предварительные расчеты показали, что при реализации заложенного ДАиГ подхода – при предлагаемой плотности населения квартала многоквартирной застройки – площадь, занимаемая парковочными местами, будет составлять от 40% до 50% площади земельного участка многоквартирного дома.

Это, в свою очередь, не позволит создавать комфортную городскую среду, а также обеспечивать население строящихся многоквартирных домов площадками благоустройства в требуемом количестве в границах придомовой территории.

Приоритет, отдаваемый местам хранения автомобилей в ущерб благоустройству, планировочной структуре, устойчивому развитию и экологичной среде, представляется нам спорным.

6. Полагаем, что применение предлагаемого ДАиГ парковочного норматива приведет к увеличению стоимости квадратного метра продаваемой площади за счет увеличения себестоимости строительства.

7. Устанавливаемые Проектом МНГП решения в части обеспеченности парковочными местами жителей многоквартирной застройки вступают в противоречие с позицией Правительства РФ.

Представители Правительства РФ М.Ш. Хуснуллин, Н.Е. Сташисин неоднократно^{4,5} высказывали обоснованное мнение о пересмотре избыточного норматива парковочных мест в регионах.

¹ МНГП г. Екатеринбург, утв. Решением Екатеринбургской городской Думы от 28.12.2021 № 60/65.

² ПЗЗ г. Новосибирска, утв. Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288.

³ РНГП Тюменской области, утв. Постановлением Правительства Тюменской области от 19.03.2008 № 82-п.

⁴ <https://www.vedomosti.ru/auto/articles/2023/02/06/961734-husnullin-vistupil-za-sokraschenie-mashino-mest>

⁵ <https://rg.ru/2022/09/15/marat-husnullin-prizval-umenshit-kolichestvo-parkovok-u-novostroek.html>

Чиновники подчеркивают, что параллельно росту числа автомобилей не удастся увеличивать плотность улично-дорожной сети, в уже существующих населенных пунктах это невозможно. Необходимо сокращать количество парковок и усиливать работу общественного транспорта. Это снизит загруженность дорог и, кроме того, уменьшит себестоимость строительства.

Это, в свою очередь, позволит не снижать темпы строительства и ввода жилья и исполнять майский Указ Президента РФ о мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем.

Учитывая изложенное, предлагаем:

1. Установить в проекте Местных нормативов градостроительного проектирования города Сургута значение норматива обеспеченности местами стоянки автомобилей для объектов капитального строительства жилого назначения – 90 м² общей площади жилого помещения многоквартирного дома класса массового жилья и 72 м² общей площади жилого помещения многоквартирного дома класса жилья повышенной комфортности.

2. Предусмотреть в проекте Местных нормативов градостроительного проектирования города Сургута возможность размещения стоянок для хранения и паркования легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах реконструкции - не более 1200 м, изложить п. 1 Примечаний к Таб. 6 в следующей редакции: «Не менее 50% расчетного количества мест стоянки автомобилей следует размещать в границах земельного участка объекта жилищного строительства, не более 50% - в пешеходной доступности не более 800 м, а в районах реконструкции - не более 1200 м».

Исполнительный директор



В.М. Корчагин

Исп.: Валгушкин Юрий Викторович
Тел.: +7 (929) 243 94 88
e-mail: yu.valgushkin@brusnika.ru

Исп.: Гордеева Елена Николаевна
Тел.: +7 952 700 2383
e-mail: e.gordeeva@brusnika.ru

