***Вопрос 1:*** *«О рассмотрении изменений в постановление Правительства ХМАО – Югры «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре» от 11 июня 2021 года № 213-п».*

Рассматриваемый вопрос:

В связи с планируемым внесением изменений в постановление «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре» от 11 июня 2021 года № 213-п Департаментом строительства ХМАО-Югры инициировано публичное обсуждение проекта изменений.

Проектом предусмотрено:

1. Установить, что критериями домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов, расположенных на земельных участках в границах застроенной территории, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития жилой застройки являются:

а) уровень физического износа превышает семьдесят процентов и выше;

б) отсутствие следующих систем инженерно-технического обеспечения в совокупности:

- централизованная, индивидуальная газовая или электрическая системы теплоснабжения;

- централизованная или индивидуальная система холодного водоснабжения;

- централизованная или индивидуальная система водоотведения.

2. Установить следующие случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий:

а) земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки;

б) земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для создания необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, благоустройства территорий при осуществлении комплексного развития территории.

Реализация принципов комплексного развития территорий (далее – КРТ) в городе Урай возможна в отношении следующих территорий:

1. Комплексное развитие жилой застройки (МЖС) – микрорайоны 1Г, 1Д, 2А, ул. Урусова.
2. Комплексное развитие незастроенной территории (МЖС) – микрорайон Центральный и перспективные районы индивидуальной жилой застройки.

С учетом состояния жилого фонда и запроса жителей города Урай осуществление проекта Комплексного развития жилой застройки в первую очередь возможно на территориях микрорайонов 1Г и 1Д, далее – мкр. 2А и ул. Урусова.

Характерной особенностью расположения данных застроенных территорий является некоторая оторванность группы микрорайонов 1Г, 1Д и ул. Урусова от микрорайона 2А. В то же время совместно они представляют собой определенный кластер жилых территорий, разделенных между собой территориями общественно-делового назначения. Также имеется зависимость указанных территорий от одних магистральных сетей инженерно-технического обеспечения, которые могут быть построены и использованы для обеспечения нужд обеих групп территорий.

Поэтому решения, изложенные в пункте 5 проекта изменений в Постановление, является логичным решением для города Урай и должно быть поддержано.

Относительно изменений, предлагаемых пунктом 4 проекта изменений Постановления.

Градостроительная ситуация города Урай такова, что экспансивное развитие его территорий зажато в плотном кольце, окружающих жилые районы, территорий садоводческих и огороднических товариществ. При том, что большинство данных товариществ было организовано в 80-х годах прошедшего века и не отвечает современным требованиям планировки застройки и инженерно-технической, санитарно-эпидемиологической, противопожарной обеспеченности. Исходя из перспектив потенциального развития территорий города Урай видно, что это проблема, с которой еще предстоит столкнуться в будущем.

При этом наиболее приемлемым вариантом для критерия отбора объектов жилой застройки, расположенных на земельных участках в границах застроенной территории, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития жилой застройки, является отсутствие любых двух систем из трех представленных.

***Проведя анализ градостроительной ситуации города Урай, оценив перспективы потенциального развития территорий города Урай, очевидно, что предлагаемые изменения актуальны для города Урай.***

***Проект изменений в постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11 июня 2021 года № 213-п «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре» рекомендуется к утверждению.***

**Предлагаю:**

1.1. Информацию принять к сведению

1.2. Согласовать критерии, устанавливаемые к расположенным на земельных участках, домам блокированной застройки, объектам индивидуального жилищного строительства, садовым домам, расположенных на земельных участках в границах застроенной территории, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития жилой застройки, а именно:

а) уровень физического износа превышает семьдесят процентов и выше;

б) отсутствие следующих систем инженерно-технического обеспечения в совокупности:

- централизованная, индивидуальная газовая или электрическая системы теплоснабжения; - централизованная или индивидуальная система холодного водоснабжения;

- централизованная или индивидуальная система водоотведения.

1.3. Установить следующие случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий:

а) земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки;

б) земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для создания необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, благоустройства территорий при осуществлении комплексного развития территории».

*Докладчик:* исполняющий обязанности директора МКУ Управление градостроительства, землепользования и природопользования города Урай – Парфентьева А.А.