



**Технический комитет по  
стандартизации  
«Градостроительство» (ТК 507)**

18.08.2023 № 27-02-4223/23-1

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении проектов сводов правил,  
устанавливающих модели городской  
среды

В соответствии с письмом Технического комитета по стандартизации «Градостроительство» (ТК 507) от 31.07.2023 № ЕИПП-03-601/23-ТК ГАУ «Институт Генплана Москвы» (далее – Институт) провело комплексный анализ представленных проектов четырех сводов правил (далее – своды правил, СП):

- СП «Градостроительство. Модели городской среды. Общие положения» (далее – СП Общие положения);
- СП «Градостроительство. Центральная модель городской среды. Правила проектирования»;
- СП «Градостроительство. Среднеэтажная модель городской среды. Правила проектирования»;
- СП «Градостроительство. Малоэтажная модель городской среды. Правила проектирования».

На текущий момент редакции сводов правил представляются избыточными. В условиях стремления упростить и сделать прозрачными документы территориального планирования фрагментация документов, направленных на комплексное развитие городов, несет в себе существенные риски. В случае необходимости уточнения и конкретизации планирования развития отдельных фрагментов городских территорий рекомендации по их проектированию могут быть внесены в СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016). Но в таком случае уточнения должны описывать все возможные типологии городской среды. Предложенная авторами логика выпуска отдельных СП на территории комплексного развития подразумевает в дальнейшем возможность выпуска отдельных документов на территории реновации, территории промышленного развития и т.д., что подрывает принцип целостности городского пространства.

Данное мнение сформировано на основе выявленных системных недостатков:

1. Не учтено принципиальное замечание Института, направленное ранее письмом от 18.01.2023 № ГП-02-4585/22-1: «...основной методологический недостаток предложенных проектов, заключается в подмене целого объекта (город,



жилая среда) произвольным набором трех частей (моделей) целого. В результате, вместо развития общего метода проектирования города и жилой среды и демонстрации особенностей применения такого метода в зависимости от градостроительного контекста, в проектах для каждой «модели» разрабатывается свой эталон проектирования, что делает такой подход неприменимым в условиях реконструкции городской среды» и формирования городского многообразия.

2. Проектами СП предлагается включение нового термина «Модель» с целью замены существующих понятий «проект», «проектное решение», «тип зонирования, городской среды», но предлагаемое содержание нового термина считаем недостаточным и неконкретным. Отсутствуют необходимые принципы выделения точных границ «моделей». «Модель городской среды» понимается как часть города в пешеходной доступности: «комплекс типологических характеристик и параметров объектов жилой, социальной, общественно-деловой застройки, инженерной, транспортной и пешеходной инфраструктуры, элементов благоустройства территории жилых и общественно-деловых зон, в которой обеспечивается взаимная пешеходная доступность» (п. 3.8 СП). Все, что находится на пешеходном удалении от любого участка застройки – есть модель городской среды. Без определения структурных элементов городской среды для отсчета пешеходной доступности выделение пространства модели и территории проектирования невозможно, получатся открытое топологическое множество, покрывающее весь город.

3. Авторы создают правовую неопределенность проектам СП, так в п. 1.1 СП указывается, что правила действуют, если включены в нормативы градостроительного проектирования (далее – НГП), но в п. 1.3 СП говорится о фактической обязательности учета этих СП на всех стадиях проектирования. Согласно статьям 1 и 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) предметом регулирования НГП является определение потребности (обеспеченность и доступность) в значимых объектах в областях жизнедеятельности, определенных ГрК РФ, а не правила проектирования, устанавливающие параметры и характеристики объектов нормирования. В этой связи остается неясным каким образом предполагается закреплять в НГП указанные в проектах СП параметры и характеристики объектов застройки различного назначения, а также обеспечивать комплексность их применения в рамках НГП.

4. Предложенный в проектах СП набор фиксированных инструментов планирования создает иллюзию автономности их применения без разработки генеральных планов или объединенных документов территориального планирования, где и должно делаться предварительное обоснование перспективных параметров застройки с окончательными значениями в проектах планировки территории.

5. Если принять, что в границах нормируемого квартала нет территорий общего пользования (в международной практике это не однозначно), доля территорий общего пользования в микрорайоне (зоне пешеходной доступности) определяется через соотношение средней плотности застройки в квартале (в группе участков) и в микрорайоне. В предложенных проектах СП это соотношение недостаточно отрегулировано и создает парадоксальные ситуации. Если буквально применить минимальные значения плотности застройки для трех моделей, то плотность в микрорайоне центральной модели (15) выше плотности в квартале и на



участке (12), плотность в микрорайоне малоэтажной модели (4) в 2 раза выше, чем на участках (2), а доля территорий общего пользования в микрорайоне средне-этажной застройки будет составлять всего 10% (8 – 9). Это результат установления широкой шкалы показателей, где максимальная плотность малоэтажной (20) и средне-этажной (40) значительно выше минимальных значений центральной модели (12). Это ведет к произвольности применения нормируемых показателей, а с учетом экономической заинтересованности застройщика, будут применяться максимальные значения плотности застройки на участках и в кварталах: 20-22 в малоэтажных, 55-60.5 – в центральных, 40 – средне-этажных. Все эти значения для городов Российской Федерации избыточны и не формируют комфортную среду. В текстах СП содержатся несоответствия между показателями. Так, показатели в СП Общих положениях, где шкала «застроенности» участков предлагается 20 – 55%, а в СП моделей городской среды этот показатель доходит до 80%. В разных частях СП низшая плотность застройки участков в центральной модели предлагается 20; 18; 12.

6. Проекты СП изложены частично в форме отчета о проделанной работе (приложение об уровнях транспортного обслуживания), то есть не соответствует требованиям, предъявляемым к нормативно-техническим документам.

7. Отсутствует единство основания деления в построении классификации моделей: первые две модели разделены по признаку этажности застройки (соответственно - малоэтажная и среднеэтажная модели), третья – по признаку местоположения и значимости (центральная модель).

8. Параметры транспортных коммуникаций занижены, что негативно скажется на условиях безопасности движения, будет способствовать появлению заторовых ситуаций, а также возникновению ДТП.

В связи с вышеперечисленными тезисами Институт повторно выражает мнение об отсутствии необходимости утверждения проектов четырех СП, разработанных на основе материалов 2016 г. «Стандарт комплексного развития территорий», преимущественно книги 1 «Свод принципов комплексного развития городских территорий». Некоторые позиции, предложенные в составе рассмотренных проектов СП, могут явиться обоснованием внесения отдельных изменений в СП 42.13330.2016, а остальные материалы предлагаемых проектов СП следует рассматривать как методические рекомендации с учетом корректировки вышеизложенных недостатков. Но для этого необходимо также разработать более универсальную структурную модель городской среды с установлением входных и выходных параметров. Например, входными могут быть: уровень урбанизации и структура функций на территории, а выходными: доля территорий общего пользования/участков застройки, доля озеленения, плотность связей. Это позволит конструировать широкий набор определенных типов городской среды в определенной зоне, установленной генеральным планом (а не фрагментация на три изолированные «модели городской среды»).

**Директор**  
**ГАУ «Институт Генплана Москвы»**

Н.А. Зволинский  
(499) 250-00-31, вн. 4711

**Т.Н. Гук**



ПРАВИТЕЛЬСТВО