**СВОДКА замечаний и предложений ГКУ «НИПЦ Геналана СПб»**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№п\п | Структурный элемент свода правил | Наименование организации или иного лица | Замечание, предложение | Заключение разработчика |
|  | 1 | 2 | 3 | 4 |
| **ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»** |
| 1 | Раздел 3 «Термины и определе-ния» |  ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | Термины, применяемые в тексте проектов СП либо вводимые в проекты, зачастую противоречат Градостроительному кодексу РФ (далее -ГрК РФ), Жилищному кодексу РФ (далее - ЖК РФ). Например, проекты СП применяют термин «**блокированный жилой дом**», при этом ГрК РФ применяет термин «**дом блокированной застройки**»; проекты СП используют термин «одноквартирный жилой дом», ГрК РФ применяет понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом»; проекты применяют термин «многоквартирные жилые здания», при этом ЖК РФ использует понятие «многоквартирный дом». Полагаем недопустимым использование некорректной терминологии в проектах СП, которые будут встраиваться в систему нормативно-технической документации, используемой при проектировании, поскольку может привести к спорным вопросам при правоприменении. | **Отклонено .** Настоящие своды правил разрабатываются в целях обеспечения требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».  Считаем целесообразным в случае различия терминологии сводов правил и терминологии ГрК РФ, обращать внимание на влияние терминологии, принятой в сводах правил, на безопасность зданий и сооружений согласно 384 ФЗ. В случае совпадения смысловой трактовки терминов считать более корректным применять термины действующих сводов правил в области жилищного строительства: СП54.13330, СП55.13330, СП53.13330. Так, принятие термина **«блокированный жилой дом»** было основано на том, что в соответствии с ГрК РФ дом «блокированной жилой застройки» может быть выполнен в виде блокируемых «жилых домов», соответствующих значению термина «объект индивидуального жилищного строительства». Дома блокированной застройки проектируют в составе «блокированной застройки домами жилыми одноквартирными» согласно п. 3.3 СП 55.13330.2016 « Термин *«одноквартирный жилой дом» -* В СП 53.13330 в п. 3.5, определяющем термин «дом жилой одноквартирный отдельно стоящий», под ним понимается дом, состоящий из отдельной квартиры (одного жилого автономного блока), включающий в себя комплекс помещений, предназначенных для индивидуального и/или односемейного заселения жильцов, при их постоянном, длительном или кратковременном проживании (в т.ч. сезонном, отпускном и т.п.), что в целом соответствует п. 39 ст. 1 ГК РФ. Поэтому термин, «дом жилой одноквартирный отдельно стоящий» используемый в нормативно-технических документах (в частности СП 54.13330 и СП 55.13330), с учетом специфики норм проектирования – следует считать идентичным термину законодательных документов (ГК) «объект индивидуального жилищного строительства». Термин ***«здание жилое многоквартирное»,***согласно п. 3.1.7 СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные» соответствует ГК РФ в котором нет прямого определения многоквартирных жилых зданий или многоквартирных домов, но из положений следует, что все жилые дома, в т.ч. называемые многоквартирными, относятся к зданиям.  Поэтому термин «здание жилое многоквартирное» устоявшийся и давно применяемый в СП 54 и других документах, следует считать идентичным понятиям используемым в ГрК РФ |
| 2 | Раздел 3 «Термины и определе-ния» |  ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | Применяемые определения вводимых терминов не позволяют однозначно определить их содержание, допускают двоякое толкование, в том числе в связи с несоответствием используемой терминологии действующему законодательству: например, «плотность застройки квартала», «плотность населения», «доля непрерывного фронта застройки», «градостроительная документация», «режим целевого функционального назначения».Так, например, в проекте СП «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Общие положения построения моделей городской среды» вводится понятие «жилая застройка», под которой понимается «территория, застроенная или подлежащая застройке жилыми зданиями различной этажности, имеющая *установленные градостроительной документацией границы земельных участков и режим целевого функционального назначения».* К данному термину имеются следующие замечания:* сам термин *«жилая застройка»* сформулирован не совсем корректно, кроме того в проектах используется наряду с такими терминами как *«территория жилой застройки», «зоны жилой застройки»',*
* ни ГрК РФ, ни ЖК РФ, ни иные нормативные правовые акты, в том числе Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее - Классификатор ВРИ), не использует термин *«жилое здание»,* применяя термин «жилые дома». Указанный термин не применяется также в Классификаторе объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства), утвержденном приказом Минстроя России от 10.07.2020 № 374/пр, в связи с чем определение на практике территории как «территории жилой застройки» в связи с наличием или планируемым размещением на ней указанных зданий будет затруднительно;

-термин *«градостроительная документация»* не применяется в ГрК РФ, в связи с чем возникает вопрос, какую именно документацию имеют в виду разработчики проектов;-наличие обязательного требования об установлении градостроительной документацией границ земельных участков на территории, которую в проекте именуют *«жилая застройка»,* также вызывает вопросы. Во-первых, границы земельных участков могут быть установлены не только проектом межевания (который относится к документации, разрабатываемой в рамках градостроительной деятельности), но и схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ). Во-вторых, в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, документом территориального планирования может быть определено функциональное назначение территории, однако границы земельных участков на момент утверждения генерального плана могут быть еще не определены, так как проект планировки и проект межевания еще только будут разработаны и утверждены (например, в рамках деятельности по комплексному развитию незастроенных территорий). В этой связи подвергается сомнению возможность определения такой территории как «жилой застройки», что исключает дальнейшее использование данного термина для незастроенной территории;* также вызывает вопросы заявленная в определении указанного понятия необходимость установления для такой территории *«режима целевого функционального назначения»,* поскольку ЗК РФ предусматривает термин «целевое назначение земельных участков» (определяется исходя из принадлежности земельных участков к той или иной категории земель, причем категории земель не всегда устанавливаются градостроительной документацией); ГрК РФ предусматривает установление функционального назначения территорий документами территориального планирования и видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - документами градостроительного зонирования. Ни один из нормативных правовых актов не объединяет указанные виды назначения единым термином и не применяет слово «режим». В этой связи при определении «территории жилой застройки» у любого правоприменителя (проектировщика, застройщика, надзорного органа) неизбежно возникнет вопрос о применении термина «территория жилой застройки» к конкретным территориям на практике.

Отметим, что проекты СП изобилуют подобными неоднозначно трактуемыми терминами, что не позволяет обеспечить единообразное применение указанных документов. | **Принято частично** **1**.Термин «жилая застройка» добавлено слово «здесь» т.к. термин определяет толкование жилой застройки применительно к данным 4 сводам правил. 2. По тексту словосочетание «зоны жилой застройки» исключено. 3. По тексту термин «градостроительная документация» введен согласно СП 42.13330.2016 «п.3.7а **градостроительная документация:** Общее наименование документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, решения которых направлены на изменение сложившегося состояния территории».  4.Режим целевого функционального назначения – имеется ввиду использование участка под жилую застройку. Откорректировано: **3.2 жилая застройка (здесь)**: Территория в границах квартала, застроенная или подлежащая застройке жилыми зданиями различной этажности,  5. Термин «**жилые здания»** в сводах правил используется в соответствии с Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ и СП 54.13330.16 «Здания жилые многоквартирные» |
| 3 | Раздел 3 «Термины и определе-ния» |  ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | 1. Неочевидна необходимость включения некоторых новых терминов, фактически заменяющих термины, определения которых уже приведены в действующих нормативных правовых актах. Так, например, в проектах применяется термин *«открытые общественные пространства»,* при этом содержание указанного термина фактически подменяет термин «территории общего пользования», который используется в ГрК РФ; в этой связи необходимо либо использовать термин «территории общего пользования», либо установить иное определение термина «открытые общественные пространства».
2. Аналогичное замечание к термину *«процент застроенности квартала»* вместо применяемого в СП 42.13330.2016 термина «коэффициент застройки», а также ряд других.
 | **Принято частично** **1.**Термин «территории общего пользования» в соответствии с ГрК РФ шире, и определяет характер правового использования территории, термин «открытые общественные пространства» используется в архитектурном плане для планировочной организации свободных от застройки территории в грани­цах квартала, доступные как всем жителям (места общего пользования, природные тер­ритории), так и с ограниченным доступом (тер­ритории образовательных учреждений, дворы и пр.). 2. Термин «процент застроенности квартала заменен на «коэффициент застройки квартала»; «Процент застроенности участка вдоль красных линий» заменен на «коэффициент застройки вдоль красных линий» |
| 4 | Пункт 4.1.8Малоэтаж-ная модель | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | Пункт 4.1.8 проекта СП «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Малоэтажная модель городской среды» предусматривает для улиц районного и местного значения - не менее 2 полос движения; при этом пункт 7.1 данного проекта предусматривает, что в малоэтажной модели городской среды для улицы местного значения должна быть предусмотрена одна полоса движения. | **Принято**Отредактирован. Пункт 7.1 изложен в редакции:«7.1 Параметры улиц в малоэтажной модели городской среды составляют: - проезды: одна полоса движения при общей ширине профиля не более 8 м и ширине тротуара – не менее 3.1 м, а при отсутствии полосы озеленения и парковочных карманов – 0.6 м- улицы городского, районного и местного значения: две полосы движения при общей ширине профиля не менее 30м, ширина тротуара – не менее 6.5 м.» |
| 5 | Пункт 3.12Общие положения | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | В тексте всех проектов встречаются термины «открытые общественные пространства», «открытые городские пространства», «общественные пространства». При этом пункт 3.12 проекта СП «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Общие положения построения моделей городской среды» содержит только определение понятия «открытые общественные пространства». | **Принято**По тексту откорректировано на «открытые общественные пространства» |
| 6 | Общие замечания | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | Замечание экспертов: устранить внутренние противоречия в проектах, привести терминологию к единообразию или расширить перечень применяемых терминов и определений. | **Принято** См. ответы на замечания |
| 7 | Требова-ния, которые не могут содержать-ся в данных документах в силу требований градостроительного законодательства. | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | Проекты СП устанавливают требования, которые не могут содержаться в данных документах в силу требований градостроительного законодательства.Так, проекты СП содержат нормы, устанавливающие максимальные размеры земельных участков для образовательных организаций, а также для жилых домов для разных типов жилой застройки.Вместе с тем, в силу требований статьи 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, устанавливаются исключительно в правилах землепользования и застройки. Наличие таких требований в составе проектов СП противоречит принципу разделения полномочий между органами государственной власти, что недопустимо. Кроме того, рекомендуемые нормы расчета размеров земельных участков в зависимости от количества мест в образовательных организациях содержатся в действующем СП 42.13330.2016. В этой связи введение в проекты требований к максимальному размеру земельных участков приводит к конкуренции нормативно-технических документов и их противоречию, что также недопустимо.1. Аналогичное замечание к установлению в составе проектов СП максимального «процента застроенности земельного участка», поскольку в соответствии со статьей 38 ГрК РФ максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается исключительно в правилах землепользования и застройки
 | **Отклонено.**Своды правил добровольного применения и направлены на формирование конкретных типов городской среды (центральной, среднеэтажной и малоэтажной) с заданными комплексными параметрами, к которым в том числе относятся предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, вместимость образовательных организаций и другие градостроительные параметры.  Подготовка проекта правил землепользования и застройки в соответствии с ГрК РФ осуществляется в том числе с учетом требований технических регламентов, Настоящие своды правил разрабатываются в целях обеспечения требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Нормативных препятствий к разработке ПЗЗ на основании разрабатываемыхПЗЗ могут опираться на рекомендуемые параметры приведенные в сводах правил |
| 8 | В представ-ленных проектах СП отсутству-ют разделы, связанные с установ-лением экологи-ческих требований к застройке | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | В представленных проектах СП отсутствуют разделы, связанные с установлением экологических требований к застройке, в частности:- раздел, посвященный необходимости реализации мероприятий отраслевых и региональных планов адаптации к изменениям климата при комплексном развитии территории;- раздел, посвященный мероприятиям по реализации Российской Федерацией Парижского соглашения от 12 декабря 2015 г. в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 04.11.2020 № 666 «О сокращении выбросов парниковых газов» и Федеральным законом от 02.07.2021 № 296-ФЗ «Об ограничении выбросов парниковых газов»;* раздел, определяющий условия развития центральной, среднеэтажной, малоэтажной моделей городской среды в границах полос воздушных подходов и/или приаэродромной территории аэродрома, установленной в соответствии со статьей 47 Воздушного кодекса РФ.
* раздел, посвященный реализации национального проекта «Экология», утвержденного Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам (протокол от 24 декабря 2018 года№ 16).
 | **Отклонено.**Разделы, связанные с установлением экологических требований к застройке имеются в СП 42.13339.2016 и СанПиН 2.1.3684-21 и должны соблюдаться в разрабатываемых сводах правил, при этом их не следует дублировать. Необходимые ссылки даны в тексте. (п.4.2.8)Своды правил выполнены в соответствии с заданием на проектирование, по сравнению с имеющимися нормативными документами, касающимися экологических требований не уточнялись. |
| 9 | Ссылки по всему тексту | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | 1. Проекты СП содержат некорректные ссылки на нормативно-технические документы

Например, СанПиН 2.1.7.3550-19 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий муниципальных образований» отменены с 01.01.2021. Актуальная редакция СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» на сегодняшний день» имеет не только изменения № 1, как указано в проектах, но и изменения № 2, утвержденные 30.12.2021, а также изменения № 3, вступающие в силу с 01.12.2022. | **Принято.**Выполнена проверка, необходимые уточнения внесены.Нормативные ссылки исправлены. |
| 10 | Обоснова-ние ТЭПов | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | С целью оценки обоснованности применения в проектах СП технико-экономических показателей развития территории жилой застройки по всем моделям городской среды требуется обоснование количественных значений указанных показателей, а также описание методики их расчета (например, показатели плотности застройки территории, плотности улично-дорожной сети, обеспеченности озелененными территориями для разных моделей городской среды).Так, некоторые технико-экономических показатели в проектах СП представляются завышенными по сравнению с фактическими показателями по Санкт-Петербургу.Например, в проектах СП предлагается установить следующие показатели плотности улично-дорожной сети (мин):в малоэтажной модели городской среды - 8 км/кв.км;в среднеэтажной модели городской среды - 10 км/кв.км;в центральной модели городской среды - >12 км/кв.км.При этом показатель плотности улично-дорожной сети в Санкт-Петербурге на 01.01.2022 составил 2,4 км/кв.км, что в 5 раз ниже значения соответствующего показателя для центральной модели городской среды в проекте СП.В этой связи применение предложенных в проектах СП показателей плотности УДС представляется на практике невозможным.Аналогичные замечания имеются ко многим иным технико-экономическим показателям. | **Отклонено.** Рассматриваемые своды правил добровольного применения и их требования становятся обязательными при условии включения данных сводов правил только в задание на проектирование. Своды правил разрабатывались на основании «Стандарта комплексного развития территорий», который был разработан в результате проведенных научно-исследовательских работ. Для проверки и подтверждения показателей, в сводах правил даны приложения Д, Е, Ж с методиками расчета. Для городов федерального значения  комплекс параметров, приведенных в разрабатываемых сводах правил, учитывается по заданию на проектирование |
| 11 | Общее замечание | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | Представленные проекты СП ограничивают возможности застройки населенных пунктов только малоэтажной, среднеэтажной и частично высокоэтажной (до 9 этажей - для центральной модели) жилой застройкой. Данная типология не учитывает особенности градостроительной деятельности в населенных пунктах, исторически сложившиеся типы застройки в городах, особенности градостроительного развития городских и сельских населенных пунктов. | **Отклонено.**Представленные СП не распространяются на всю застройку всех населенных пунктов. Применяются только при формировании указанных моделей. В случае имеющихся особенностей градостроительной деятельности в населенных пунктах, исторически сложившихся типов застройки в городах, особенностей градостроительного развития городских и сельских населенных пунктов, комплексные параметры, приведенные в разрабатываемых сводах правил, учитываются по заданию на проектирование. |
| 12 | Общее замечание | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | В проектах СП присутствуют пунктуационные и оорфографические ошибки, опечатки. | **Принято.**Выполнена проверка текста и откорректирована редакция. |
| 13 | Общие положенияРаздел 3 термины и определе-ния | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | В тексте Проекта 1 применяется термин «комплексное развитие территории», в том числе «комплексное развитие территории жилой застройки».Замечание экспертов: Обращаем внимание, что с 30.12.2020 деятельность по комплексному развитию, в том числе жилой застройки, осуществляется в соответствии с требованиями главы 10 ГрК РФ. В этой связи применение указанного термина в ином контексте считаем недопустимым. | **Принято к сведению** Согласно п.34 ст. 1 ГрК РФ *«комплексное развитие территорий - совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов».* Из данного определения не следует, что реорганизуемые территории являются единственной целью мероприятий комплексного развития. Кроме того, подпункт 3 п.1 ст. 65 не оговаривает наличие существующей застройки на элементах планировочной структуры в отношении которых осуществляется комплексное развитие территорий. |
| 14 | Пункт 4.1.1.Общие положения | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | П. 4.1.1: в состав документации включен такой вид как *«проект застройки кварталов, микрорайонов».***Замечания экспертов:** ГрК РФ не предусматривает такой вид документации при осуществлении градостроительной деятельности. | **Принято**Текст откорректирован . |
| 15 | Пункт 4.1.2.Общие положения | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | П. 4.1.2: «Размещение, основные параметры планировки и застройки моделей городской среды в структуре городских и сельских населенных пунктов, определенные в документах территориального планирования, а именно в генеральных планах поселений, округов [1, статья 41.1, часть 1] конкретизируются на стадии ДПТ в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры — жилых кварталов [1, статья 43, часть 6], с учетом требований документов территориального зонирования, ПЗЗ».**Замечание экспертов**: применение ссылки на статью 41.1 ГрК РФ (установление требований к документации по планировке территории) при упоминании генеральных планов - документов территориального планирования является крайне некорректным; аналогично в отношении применения ссылки на статью 43 ГрК РФ (проекты межевания) при упоминании проектов планировки.Кроме того, упомянутый «документ территориального зонирования» не предусмотрен в действующем законодательстве при осуществлении градостроительной деятельности.Кроме того, некорректно применяется наименование вида муниципальных образований «округа» вместо «городские округа». |  **Принято** Пункт откорректирован в соответствии с ГрК РФНаименование вида муниципальных образований «округа» добавлено «городских округов». |
| 16 | Пункт 4.1.5.Общие положения | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | П. 4.1.5: «В целях обеспечения комплексного и устойчивого развития территории [1] при разработке ДПТ жилой и многофункциональной застройки рекомендуется при построении моделей городской среды определять:- назначение территории путем выполнения функционального зонирования, исходя из совокупности социальных, экологических, экономических и иных факторов;Замечание экспертов: В соответствии со статьей 9 ГрК РФ назначение территорий определяется в документах территориального планирования; установление функциональных зон также осуществляется в документах территориального планирования. | **Принято**Откорректировано по замечанию экспертов |
| 17 | Пункт 3.16Общие положения | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | П. 3.16: «помещения общественного назначения: Сеть помещений общественно-деловой инфраструктуры (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и пр.), расположенных во встроенных и пристроенных помещениях нижних этажей жилых зданий с собственными входами с улиц, дорог и др. общественных пространств».Замечание экспертов: Поскольку помещения общественного назначения могут располагаться не только в жилых домах, но и зданиях общественно-делового и иного назначения, полагаем необоснованным не отнесение в Проекте 1 к «помещениям общественного назначения» помещений, отвечающих всем указанным критериям, но не расположенных в жилых зданиях. | **Принято.**Термин приведен в соответствии с СП 118.13330.2022.«3.1.9 здание общественное, помещение общественного назначения: Здание, помещение, предназначенные для обеспечения общественных функций за счет размещения в нем учреждений, предприятий, организаций и т. д., предоставляющих услуги (обслуживание) населению.». |
| 18 | Приложе-ние ГОбщие положения | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | Проект 1 содержит Приложение «Г», устанавливающее требованияк расчету потребности в парковочных местах для дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций.Замечание экспертов: нормы расчета стоянок автомобилей содержатся в СП 42.13330.2016. В этой связи считаем установление аналогичных требований в Проекте 1 избыточным. В случае необходимости корректировки данной потребности для конкретных объектов (в данном случае для образовательных организаций) считаем необходимым инициировать процедуру внесения изменений в СП 42.13330.2016. | **Принято частично**В соответствии с Приложением Ж «Нормы расчета стоянок автомобилей» СП 42.13330.2016 нормы расчет стоянок автомобилей для ДОО и ОО устанавливаются по заданию на проектирования. В рамках установления параметров пространственной среды СП может установить свои требования, что не противоречит СП 42.13330.Приложение Г рекомендательное, предлагает конкретные значения потребности машиномест, считаем правильным отставить в помощь проектировщикам. |
| 19 | Пункт 6.16Централь-ная модель | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | *«На территории центральной модели городской среды допускаются следующие способы межевания для кварталов жилой и многофункциональной застройки:**- выделение квартала как единого земельного участка для расположенных на нем зданий и сооружений;**- выделение для каждого жилого дома отдельного земельного участка;**- выделение земельных участков для каждого жилого дома и отдельного земельного участка для размещения двора или внутриквартального прохода (проезда).»***Замечание экспертов:** таким образом, не все варианты межевания предусматривают необходимость образования земельных участков под многоквартирными домами, что противоречит требованиям ЖК РФ, в соответствии с которыми требуется образование земельных участков под многоквартирными домами в целях соблюдения прав собственников помещений в таком доме. | **Отклонено.**Выделение квартала как единого земельного участка для расположенных на нем зданий и сооружений может быть предназначено для строительства единого жилого комплекса (например, кондоминимум), занимающего весь квартал, что не противоречит Жилищному кодексу. |
| 20 | Пункт 6.24Централь-ная модель | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | Пункт 6.24 предусматривает, что этажность зданий на территории центральной модели городской среды следует принимать 7-9 этажей.Замечание экспертов: указанные требования не учитывают установленное Классификатором ВРИ разделение на виды разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (многоквартирные дома до 8 этажей включительно); многоэтажная жилая застройка (многоквартирные дома 9 этажей и выше). | **Отклонено.**Этажность зданий в настоящем Своде правил установлена для целей формирования пространственной среды в соответствии с заданной моделью. Термин «многоэтажная» по тексту используется только в приложении Б, содержащем требования к многоэтажной застройке выше 9 этажей.Противоречий с классификатором нет: среднеэтажная и центральная модели по комплексу показателей, приведенных в сводах правил (в соответствии со Стандартом) может иметь акценты (единичные здания повышенной этажности) |
| 21 | Пункт 7.6.3.Централь-ная модель | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | Пункт 7.6.3: *«Остановки в зависимости от вида общественного транспорта следует размещать в 5-10-минутной пешеходной доступности до жилых домов. Расположение остановок должно учитывать основные направления пешеходных перемещений к объектам общественно-деловой и рекреационной инфраструктуры».***Замечание экспертов:** считаем не обоснованным существенное увеличение (минимум в 1,7 раза) дальности пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта по сравнению с установленной в СП 42.13330.2016, а также применение иных единиц измерения для указанного показателя. Кроме того, с учетом того, что требование по пешеходной доступности остановок общественного транспорта установлен в действующем СП 42.13330.2016, представляется некорректным установление аналогичного показателя в Проекте 2, поскольку это приводит к конкуренции нормативно-технических актов. Также указанный показатель не учитывает особенности разных видов общественного транспорта. | **Принято к сведению**Согласно п 11.24 СП 42.13330 Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта допускается принимать не более 500 м. Если это расстояние измерять по пути следования пешехода, при скорости 4 км/ч=1,1 м/с это 7.5 минутЕсли расстояние 500 м измерять по радиусу, как это делают все российские проектировщики, расстояние фактического пути увеличивается до 700 м при движении по катетам треугольника с гипотенузой 500 м, что соответствует при скорости 4 км/ч=1,1 м/с времени подхода 10.6 минут.Таким образом, норматив соответствует СП 42.13330Но нормирование подхода по времени более правильно, т.к. исключает ситуации, когда по радиусу расстояние 500 м, а фактический путь в обход препятствия может быть и более 1000 м. |
| 22 | Приложение А. Таблица А.1Центральная модель | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | В третьей строке таблицы к Центральной модели городской среды отнесены: 7-9 этажей (по среднеэтажной модели); 18 этажей - композиционные доминанты (двойная высота по сравнению с рядовой застройкой); 35 этажей - высотная мегагородская застройка.Замечание экспертов: К какой модели городской среды будут относиться здания этажностью 10-17 метров и 19-34 метра? | **Отклонено.**В таблице указано, что приведены максимально допустимые параметры. |
| 23 | Пункт 9.1 Среднеэтажная модель | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | «Экологические требования к среднеэтажной модели городской среды должны выполняться в соответствии с [6], [8], [9], [10], ГОСТ 30494».Замечание экспертов: Некорректная ссылка на ГрК РФ в связи с тем, что ГрК РФ не содержит экологических требований. | **Принято** Откорректировано ГК РФ не содержит экологических требований, но определяет условия их применения. Поэтому ссылка необходима. |
| 24 | Пункт 6.2.Среднеэтажная модель | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | Пункт 6.2: «В среднеэтажной модели городской среды допускается применение различных вариантов застройки жилыми зданиями с формированием различных типов кварталов:Выбор варианта застройки определяется при разработке документов территориального планирования».**Замечание экспертов:** Представляется избыточным требование об определении в документах территориального планирования выбора вариантов застройки (типов кварталов) с учетом требований к составу и содержанию указанных документов, установленных ГрК РФ | **Принято.**Последний абзац изложен в следующей редакции:Выбор варианта застройки и выделение элементов планировочной структуры, согласно [ст. 41 ГК РФ] выполняется при подготовке документации по планировке территории. |
| 25 | Пункт 4.1.4Малоэтаж-ная модель | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | «Улично-дорожная сеть территории малоэтажной модели городской среды формируется на основе системы районных и местных улиц и дорог, предусмотренных генеральным планом поселений с учетом требований настоящего свода правил и СП 42.13330».Замечание экспертов: В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816 для строительства автомобильных дорог IV и V категории в любых муниципальных образованиях, а также местных улиц, местных дорог, проездов улично-дорожной сети сельских поселений не требуется документация по планировке территории и разрешение на строительство. В этой связи указанные объекты могут не предусматриваться в генеральных планах поселений, в связи с чем возникает вопрос о легитимности учета таких объектов при формировании улично-дорожной сети территории малоэтажной модели городской среды. | **Принято** Вопрос формирования улично-дорожной сети – один из главных вопросов при комплексном проектировании жилых территорий, в т.ч. и малоэтажной застройкиТекст пункта (2 абзац) откорректирован с учетом замечаний:«Улично-дорожная сеть территории малоэтажной модели городской среды формируется на основе системы районных и местных улиц и дорог с учетом требований СП 42.13330, а именно: …. далее по тексту» |
| 26 | Малоэтаж-ная модель | ГКУ «НИПЦ Генплана СПб»№1112 от 2022 | Некорректная ссылка на Федеральный закон от 13.07.2015 № 238-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об образовании в Российской Федерации"». Изменения, вносимые указанным Федеральным законом, не касаются вопросов организаций дополнительного образования или экологических требований к городской застройке. | **Принято** Откорректировано  |