

**СВОДКА ЗАМЕЧАНИЙ И ПРЕДЛОЖЕНИЙ
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПУБЛИЧНОГО ОБСУЖДЕНИЯ ПРОЕКТА СП ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ
ТЕРРИТОРИЙ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПОСТРОЕНИЯ МОДЕЛЕЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ.**

№№ п\п	Структурный элемент свода правил	Наименование организации или иного лица	Замечание, предложение	Заключение разработчика
	1	2	3	4
1	Замечания к тексту	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий- индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г. Тюмень	Необходимо определять состав и значения основных технико-экономических показателей комплексного развития территории с соблюдением принципа их исполнимости и с учетом необходимости обеспечения экономической эффективности проектов по строительству.	Отклонено 1. Обеспечение экономической эффективности проектов по строительству выполняется в составе разработки проектов в соответствии с Постановлением №87 и другими законодательными актами РФ. 2. Состав и значения основных ТЭПов моделей городской среды при их разработке на территории КРТ даны в приложении А 3. Принцип исполнимости требований настоящего свода правил проверяется на практике проектирования и строительства, а также разработками НИР, на основании которых в установленном порядке актуализируется свод правил
2	«Область применения». Замечания к	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН	Необходимо обеспечить приоритет региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования в части установления расчетных	Принято частично В область применения добавлено

	<p>тексту</p>	<p>Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С г. Тюмень</p>	<p>показателей для объектов регионального и (или) местного значения.</p> <p>2.1. В соответствии с п. 26 ст. 1 ГрК РФ нормативы градостроительного проектирования - совокупность расчетных показателей, установленных в соответствии с ГрК РФ в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и подлежащих применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории.</p> <p><u>С учетом изложенного предлагается в область применения Сводов правил включить следующие положения:</u></p> <p>«Указанные требования могут быть изменены и (или) дополнены с учетом региональных и (или) местных особенностей в региональных и (или) местных нормативах градостроительного проектирования, утвержденных в установленном порядке.</p> <p>В случае возникновения противоречий между требованиями настоящего свода правил и региональными и (или) местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными в установленном порядке, подлежат применению требования, установленные такими региональными и (или) местными нормативами градостроительного проектирования.».</p> <p>2.2. Согласно ч. 1 ст. 29.2 ГрК РФ региональные нормативы градостроительного проектирования устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального значения, относящимися к областям, указанным в ч. 3 ст. 14 ГрК РФ, иными объектами регионального значения населения субъекта Российской Федерации и расчетных показателей</p>	<p>«1.4.Требования настоящего свода правил могут быть конкретизированы в региональных и (или) местных нормативах градостроительного проектирования, утвержденных в установленном порядке.».</p>
--	---------------	--	---	---

		<p>максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъекта Российской Федерации. Также в соответствии с ч. 2 ст. 29.2 ГрК РФ региональные нормативы градостроительного проектирования могут устанавливать предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований.</p> <p>Местные нормативы градостроительного проектирования, исходя из ч. 3 и 4 ст. 29.2 ГрК РФ, устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения муниципальных образований, относящимися к областям, указанным в п. 1 ч. 3 ст. 19 и п. 1 ч. 5 ст. 23 ГрК РФ, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований.</p> <p><u>При указании по тексту Сводов правил положения о принятии какого-либо показателя в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, предлагается учитывать, что такой показатель может содержаться как в региональных нормативах градостроительного проектирования (в виде предельного расчетного показателя для объекта местного значения), так и в местных нормативах градостроительного проектирования (в виде расчетного показателя для объекта местного значения).</u></p>	
--	--	---	--

3	Область применения	<p>Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г. Тюмень</p>	<p>Необходимо уточнить область применения и предмет регулирования Сводов правил. 1.1. Согласно п. 12 ст. 2 Федерального закона от 29.06.2015 № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации» свод правил - документ по стандартизации, содержащий правила и общие принципы в отношении процессов в целях обеспечения соблюдения требований технических регламентов. В соответствии с вводными положениями Сводов правил их последующее применение должно обеспечивать соблюдение Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее № 384-ФЗ) и Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее № 123-ФЗ). <u>С учетом изложенного и исходя из положений ст. 1, 3 и 6 № 384-ФЗ, ст. 1, 4 и 6 № 123-ФЗ в Сводах правил должны содержаться положения, связанные с обеспечением безопасности зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессами проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:</u> - механической безопасности; - пожарной безопасности; - безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях; - безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях; - безопасности для пользователей зданиями и сооружениями; - доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями</p>	<p>Отклонено Согласно Постановлению Правительства РФ №814 от 20.05.22г. все своды правил за исключением 4 носят добровольный характер и содержат рекомендательные пункты, что не противоречит техническим регламентам. При этом приоритет отдается региональным и местным нормативам градостроительного проектирования (п.1.4) в случае их наличия</p>
---	--------------------	---	---	---

			<p>передвижения;</p> <ul style="list-style-type: none"> - энергетической эффективности зданий и сооружений; - безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду. <p><u>Не относящиеся к обеспечению безопасности требования следует включать в состав методических документов по разработке градостроительной документации: документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории. Отдельные положения могут быть включены в состав Методических рекомендаций по подготовке нормативов градостроительного проектирования (в настоящее время утв. приказом Минэкономразвития России от 15.02.2021 № 71).</u></p> <p><u>Вышеизложенное важно в ситуации, когда на утвержденные Своды правил будут ссылаться региональные и (или) местные нормативы градостроительного проектирования. В таком случае положения Сводов правил станут обязательными для применения, несмотря на то, что свод правил, как документ по стандартизации, имеет добровольный характер.</u></p>	
4	Область применения. П 1.1, 1.2	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С г. Тюмень	Согласно п. 1.1 СП XXX.1325800.20XX «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Общие положения построения моделей городской среды» (далее – СП-1) свод правил определяет общие положения по разработке градостроительной и проектной документации, а также требования к иным видам деятельности, приводящим к изменению сложившегося состояния территории, недвижимости и среды проживания при построении моделей городской среды в целях обеспечения безопасности и устойчивости комплексного развития территорий (далее – КРТ)	Принято П1.2 откорректирован. Изменена редакция пункта. «1.2 Настоящий свод правил распространяется на разработку документации по планировке территорий жилого и многофункционального назначения [1, статья 41], в т. ч. в границах которых предусматривается

			<p>городских и сельских населенных пунктов в составе городских округов, городских и сельских муниципальных образований на территории Российской Федерации.</p> <p>Согласно п. 1.2 СП-1 свод правил распространяется на разработку документации по планировке и застройке территории, в границах которой предусматривается КРТ жилой застройки [1, статья 65], комплексное развитие незастроенной территории [1, статья 66] и многофункциональной застройки на основе построения моделей городской среды: центральной, среднеэтажной, малоэтажной моделей в различных градостроительных, архитектурно-планировочных и объемно-пространственных условиях их размещения.</p> <p>Исходя из понятия КРТ, закрепленного в п. 34 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ), состав мероприятий, осуществляемых в рамках КРТ, не ограничен с условием, что такие мероприятия должны соответствовать документации по планировке. Прямое указание в п. 1.2 СП-1 на документацию по планировке может быть истолковано ограничительно, что приведет к применению Сводов правил только при разработке такой документации.</p> <p>В п. 1.2 СП-1 перечисляются не все виды КРТ, предусмотренные ГрК РФ, также отдельно выделяется многофункциональная застройка, которая к видам КРТ формально не относится. Стоит отметить, что строительство объектов жилого и (или) общественно-делового назначения, исходя из положений ст. 65, 67 и 70 ГрК РФ, может осуществляться не только в рамках КРТ жилой застройки и комплексного развития незастроенной территории, но и в рамках КРТ нежилой застройки, КРТ по инициативе правообладателей.</p> <p>Исходя из изложенного, предметом регулирования</p>	<p>комплексное развитие территории [1, статьи 65, 66], на основе построения моделей городской среды: центральной, среднеэтажной, малоэтажной моделей в различных градостроительных, архитектурно-планировочных и объемно-пространственных условиях их размещения.</p>
--	--	--	--	---

			Сводов правил предлагается определить осуществление КРТ в жилых и (или) общественно-деловых территориальных зонах на основе построения моделей городской среды: центральной, среднеэтажной, малоэтажной.	
5	Термины и определения	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г. Тюмень	<p>Необходимо привести определения в сводах правил в соответствие с законодательством, исключить использование по тексту сводов правил дублирующих терминов, а также терминов, не имеющих установленного значения и (или) определений в соответствующем разделе свода правил.</p> <p>4.1. Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и ГрК РФ соответственно были введены понятия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - многоквартирный дом здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома; - дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющих отдельный выход на земельный участок. <p>При этом сохранен п. 39 ст. 1 ГрК РФ согласно которому объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных</p>	<p>Отклонено</p> <p>Анализ терминологии, при котором были рассмотрены: Жилищный кодекс Российской Федерации (188-ФЗ от 29.12.2004), Градостроительный кодекс Российской Федерации (190-ФЗ от 29.12.2004), Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (384-ФЗ от 30.12.2009), показал идентичность и возможность взаимозаменяемости в части обозначения конкретных видов жилища терминов «здание», «многоквартирный дом», «дом блокированной застройки», «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом».</p> <p>Анализом отмечена нецелесообразность прямого применения к проектированию жилища положений</p>

			<p>этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в ГрК РФ, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.</p> <p>Для исключения неоднозначного толкования положений Сводов правил предлагается по тексту использовать понятия «многоквартирный дом», «дом блокированной застройки», «индивидуальный жилой дом», при необходимости объединив их родовым понятием «здания жилые».</p>	<p>Жилищного кодекса, как документа, устанавливающего юридические, а не строительные нормы.</p> <p>Из изложенного следует, что терминология, принятая в сводах правил (в частности термины «здания жилые многоквартирные», «дома многоквартирные», «блокированная застройка») не противоречат рассмотренным федеральным законам, представляющим собой параметрические нормы, обеспечивая применение терминов в установленных рамках. Кроме того, необходимо отметить, что принятая терминология соответствует используемой в комплексе действующих нормативно-методических документов (СП 54.13330, СП 55.13330, СП 42.13330, СП 136.13330, СП 352.1325800, СП 452.1325800, СП 160.1325800 и др.), является общепринятой и устоявшейся в проектировании, поэтому ее изменение может привести к длительным проблемам, путанице и системным ошибкам при</p>
--	--	--	--	---

				проектировании, нарушению идентификации проектных решений экспертизой.
6	Термины и определения П.3.11	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г. Тюмень	термин «жилая застройка». При этом отсутствует термин «многофункциональная застройка» и вместо него включен термин «территория многофункциональной застройки» - территория, где объекты социальной и общественно-деловой инфраструктуры составляют от 20 % до 70 % от общей площади зданий. При этом определение рассчитано исключительно на застроенную территорию. Вместе с тем, многофункциональная застройка может предусматриваться градостроительным зонированием и для свободных от существующей застройки территории или территории, застроенной объектами, не относящимся к объектам социальной и общественно-деловой инфраструктуры. Предлагается использовать однородные по структуре термины для обозначения явлений одного порядка, доработать определение термина многофункциональная застройка.	Принято Добавлен термин «3.10 многофункциональная застройка : Территория, застроенная или подлежащая застройке жилыми зданиями различной этажности и объектами социальной и общественно-деловой инфраструктуры, составляющими от 20 % до 70 % от общей площади жилых и общественных зданий, имеющая установленные градостроительной документацией границы земельных участков и режим целевого функционального назначения». Термин « территория многофункциональной застройки » исключен
7	Термины и определения П.п.3.15,3.17	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный	«плотность застройки территории», «плотность застройки», «плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки». При этом в разделе 3 содержится только определение термина «плотность застройки территории». Предлагается использовать один термин или, при необходимости дать определения другим терминам.	Принято Дополнено введением нового термина: п.3.14 «плотность застройки квартала» и 3.17 «процент застройки земельного участка»»

		застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г. Тюмень		
8	Термины и определения п.3.16.	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г. Тюмень	термин «плотность населения» численность постоянного проживающего и работающего населения в пределах территории зоны пешеходной доступности в чел.\га. Вместе с тем данный термин включает не один, а три показателя, каждый из которых может рассматриваться в рамках отдельного термина и соответствующих ему показателей: 1) плотность проживающего населения; 2) плотность работающего населения из числа проживающих на территории; 3) плотность населения, работающего на территории и не проживающего на данной территории. Для исключения неточности расчетов предлагается ввести несколько терминов и соответствующих им показателей.	Принято частично Термин плотность населения откорректирован «3.15. плотность населения (здесь):Численность постоянного проживающего населения жилых кварталов, а также работающего населения, не проживающего на данной территории, обеспеченных социальной и общественно-деловой инфраструктурой, находящейся в зоне пешеходной доступности, отнесенная к площади территории, (чел.\га).
9	Термины и определения П.3.21	Исх. от 26.05.2022 №45-11/1712 Руководитель департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области	Просьба обратить внимание разработчиков на необходимость корректного использования понятий «территории общего пользования», «дом блокированной застройки», «дорога» с учетом положений Градостроительного кодекса РФ и Приказа Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», на необходимость отказаться от приравнивания понятий «городской населенный пункт» и (округ), т.к. городской округ – это муниципальное образование, которое в том числе может состоять из множества сельских населенных пунктов, значительно удаленных от городского населенного пункта, являющегося административным центром такого муниципального образования, а также	Принято частично 1.Добавлено в п.1.1. слова «в т. ч. в составе городских и муниципальных округов, городских и сельских поселений на территории Российской Федерации.» для исключения приравнивания понятий «городской населенный пункт» и городской округ. 2. Положений Проектов СП, не противоречат п.10.6, таблице 10.4, п.10.5, таблицам 11.2,11.2а

			отказаться от положений Проектов СП, противоречащих п.10.6, таблице 10.4, п.10.5, таблицам 11.2,11.2а СП 42.13330.2016.	изменения № 3 СП 42.13330.2016. 3.Корректность использования понятий «территории общего пользования» проверена и частично откорректирована «дом блокированной застройки» отсутствует в своде правил. Имеется словосочетание «блокированная застройка» или «блокированный жилой дом» Термин «дорога» используется во многих сводах правил и его использование в данных сводах правил не противоречит другим СП
10	Термины и определения П. 3.14	Исх. от 26.05.2022 №45-11/1712 Руководитель департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области	<u>Плотность</u> застройки территории (здесь): <u>Суммарная поэтажная площадь</u> наземной части зданий жилой и <u>многофункциональной</u> застройки в габаритах наружных стен, принятая на основе расчетного показателя жилищной обеспеченности с учетом необходимых по расчету объектов социальной и общественно - деловой инфраструктуры, гаражей, стоянок автомобилей, инженерно-технических объектов в тыс. м кв./га. Примечание: Плотность застройки территории – это <u>отношение</u> суммарной поэтажной площади наземной части зданий к площади территории, а не сама площадь. Предложенная формулировка в большей степени соответствует понятию «брутто», что должно быть указано, в изложении СП 42.13330, когда определяется плотность жилой застройки. Если имелось в виду «нетто», то есть суммарная поэтажная площадь всей	Принято 1.Термин «плотность застройки территории» откорректирован. Введен дополнительный термин 3.14. «плотность застройки квартала» 2. Корректность использования показателей плотности застройки для территории пешеходной доступности и квартала уточнена, (см. Приложение Е по методике определения плотности застройки квартала)

			<p>недвижимости, что также надо указывать в формулировке, то не ясна причина упоминания расчетного показателя жилищной обеспеченности.</p> <p>Кроме того, далее по тексту Проектов СП приводятся значения показателей плотности застройки территории вперемешку «брутто» и безосновательно увеличенный по сравнению со Стандартом КРТ «нетто», что затрудняет адекватность применения нормы.</p>	
11	П. 3.18	Исх. от 26.05.2022 №45-11/1712 Руководитель департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области	<p>Средняя этажность: <u>Отношение суммарной поэтажной площади наземной части жилых зданий в габаритах наружных стен, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, к площади земельного участка, застроенного этими жилыми домами.</u></p> <p>Примечание: Предложенная формулировка предлагает среднюю этажность измерять в кв.м/га, в то время как это среднеарифметическое число этажей объектов, размещаемых на территории.</p>	Принято Термин исключен
12	П. 3.25	Исх. от 26.05.2022 №45-11/1712 Руководитель департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области	<p>ПЗЗ – правила планировки и застройки; РНГП/МНГП – региональные (местные) нормы градостроительного проектирования</p> <p>Примечание: ПЗЗ – это правила землепользования и застройки, а РНГП/МНГП – это не нормы, а нормативы.</p>	Принято Опечатки в п.3.25 исправлены
13	П. 4.1.1	Исх. от 26.05.2022 №45-11/1712 Руководитель департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области	<p>Примечание: В соответствии с действующим законодательством определение территорий комплексного развития, а также построение моделей городской среды <u>не осуществляются</u> на стадии разработки документов территориального планирования. Территории комплексного развития определяются на стадии ПЗЗ. При этом построение моделей городской среды возможно только на стадии разработки документации по планировке территории.</p>	Принято Пункт изложен в новой редакции: 4.1.1 Комплексное развитие территорий жилой и многофункциональной застройки на основе построения моделей городской среды выполняется на всех этапах

				<p>градостроительной документации: на стадиях территориального планирования, градостроительного зонирования, проекта планировки, проекта межевания, проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских населенных пунктов, с дальнейшим развитием на стадиях архитектурно-строительного проектирования, обеспечивая безопасную эксплуатацию объекта нормирования в соответствии с [2], [3], [4], в исторических поселениях – с учетом ГОСТ Р 55935, а также с учетом требований настоящего свода правил и других действующих нормативных технических документов в сфере строительства.</p>
14	П. 4.1.2	Исх. от 26.05.2022 №45-11/1712 Руководитель департамента архитектуры и градостроительства	Примечание: В соответствии с действующим законодательством определение территорий комплексного развития, а также построение моделей городской среды <u>не осуществляются</u> на стадии разработки документов территориального планирования. Территории комплексного развития определяются на	Принято Пункт откорректирован 4.1.2 Размещение, основные параметры планировки и застройки моделей городской среды в

		Воронежской области	стадии ПЗЗ. При этом построение моделей городской среды возможно только на стадии разработки документации по планировке территории	структуре городских и сельских населенных пунктов, определенных 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.
15	П. 4.1.3 (4.1.5)	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. Г Тюмень	Согласно п. 4.1.3 СП-1 при разработке документов территориального планирования КРТ жилой застройки на основе построения моделей городской среды должно содержать требования к: - назначению территорий путем определения функционального зонирования, исходя из совокупности социальных, экологических, экономических и иных факторов; - размещению объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения и иных объектов; - развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. Вместе с тем указанные требования реализуются в документах территориального планирования исходя из принципов осуществления градостроительной	Принято Пункт откорректирован. Добавлен при разработке ДПТ.

			<p>деятельности и требований к содержанию таких документов, установленных ст. 19, 23 ГрК РФ (вне зависимости от планируемого осуществления КРТ).</p>	
16	П. 4.1.4	<p>Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. Г Тюмень</p>	<p>В соответствии с п. 4.1.4 СП-1 выбор модели городской среды определяется правилами землепользования и застройки на основе требований градостроительного регламента [1] с учетом размещения объектов федерального и регионального значения, объектов местного значения, которые определяются органами местного самоуправления.</p> <p>Согласно ч. 5.1 ст. 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление КРТ. При этом в ГрК РФ отсутствуют положения относительно определения выбора модели городской среды правилами землепользования и застройки. Стоит отметить, что в соответствии с ч. 5.2 ст. 30 ГрК РФ, если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, решение о КРТ может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.</p> <p>Таким образом, КРТ может инициироваться на стадии проработки соответствующего решения, а не в рамках</p>	<p>Принято. Пункт был исключен т.к. содержит излишнее требование и заменен (см. текст СП)</p>

			градостроительного зонирования. Кроме того, размещение объектов федерального и регионального значения, объектов местного значения планируется в документах территориального планирования различных уровней. В отдельных случаях ГрК РФ допускается утверждение карты планируемых к размещению объектов местного значения местной администрацией. Утверждение об определении таких объектов органами местного самоуправления неверно.	
17	П.4.1.6 (п.4.1.3)	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г Тюмень	Согласно положениям п. 4.1.6 СП-1 выбор модели городской среды следует определять исходя из характеристик и параметров, указанных в задании на проектирование. При этом не уточняется, о каком именно задании на проектирование идет речь (на разработку документации по планировке территории, или на архитектурно-строительное проектирование, или о каком-то другом задании). Данный пункт вступает в противоречие с п. 4.1.4 СП-1 согласно которому выбор модели должен быть определен правилами землепользования и застройки.	Принято Из текста исключено «задание на проектирование»
18	П. 4.1.8(п.4.1.7)	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г Тюмень	В соответствии с п. 4.1.8 при КРТ применение каждой модели городской среды рекомендуется определять на основе учета характерных особенностей развития жилой застройки, характеризующиеся ключевыми показателями эффективности принимаемых решений, отражающими функциональные и объемно-пространственные характеристики застройки, в т. ч. гибкость и адаптивность планировочных решений, масштабность зрительного восприятия и пр. (приложение Б). Стоит отметить, что сведения о выбранной модели могут быть включены в решение о КРТ только в случае их отнесения к иным сведениям, подлежащим включению в решение о КРТ,	Принято к сведению Сведения о выбранной модели действительно могут быть включены в решение о КРТ только в случае их отнесения к иным сведениям, подлежащим включению в решение о КРТ (п. 7 ч. 1 ст. 67 ГрК РФ). Дальнейшее проектирование жилой и многофункциональной застройки на этапах градостроительного и

			определенным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 67 ГрК РФ).	архитектурно-строительного проектирования возможно использовать параметры и приемы формирования застройки на основе одной из рассматриваемых моделей.
19	П.4.2.3	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г Тюмень	термины «доля озелененных территорий», «доля озелененных территорий в территориях общего пользования». В итоге не ясно, от чего рассчитывается данный показатель от всей территории проектирования или от территорий общего пользования. Предлагается использовать один термин или, при необходимости дать определения другим терминам.	Принято Доля озеленения дана в составе территории общего пользования В п.4.2.3 добавлены слова «в территориях общего пользования»
20	П. 4.2.4	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г Тюмень	Исключить В соответствии с абзацем вторым п. 4.2.4 СП-1 этажность и протяженность зданий определяются на основе требований настоящего свода правил, сводов правил по разработке моделей городской среды (центральной, среднеэтажной, малоэтажной) на этапе разработки проекта планировки. Приложением А СП-1 определяются этажность и типы жилых зданий для каждой модели городской среды. Также в сводах правил для каждой модели отдельно вводятся параметры этажности. Согласно п. 3 ч. 1 ст. 38 ГрК РФ предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений относятся к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, утверждаемым в составе градостроительного регламента правил землепользования и застройки. Предлагается	Отклонено Этажность, одна из основных характеристик моделей. Считаю целесообразно не исключать

			исключить этажность из вводимых для моделей городской среды параметров или указать, что этажность определяется в соответствии с правилами землепользования и застройки.	
21	П.4.4.1	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г Тюмень	Согласно положениям п. 4.4.1 СП-1 транспортная и пешеходная инфраструктуры на территории кварталов должны обеспечивать размещение отдельно стоящих наземных гаражей и стоянок по периметру квартала. Однако конфигурация земельного участка и характеристики прилегающих территорий не всегда предполагают возможность размещения отдельно стоящих наземных гаражей и стоянок по периметру квартала. <u>Данное требование предлагается указать как один из возможных вариантов, но не единственный вариант размещения отдельно стоящих наземных гаражей и стоянок.</u>	Принято Изменена формулировка пункта: «Отдельно стоящие наземные и подземные гаражи и стоянки рекомендуется равномерно распределять по периметру жилого квартала с учетом возможности такого размещения при различной конфигурации земельного участка и характеристик прилегающих территорий»
22	П.4.6.1	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г Тюмень	Согласно положения п. 4.6.1 СП-1 доля непрерывного фронта застройки вдоль красных линий (мин., %) определяется как сумма всех показателей (процентов) застроенности территории, выходящей на красные линии улиц, или других открытых общественных пространств. При этом не ясно, применительно к чему определяется указанная доля. Учитывая, что понятие красных линий закреплено в ГрК РФ, уточнение «улиц, или других открытых общественных пространств» избыточно. Предлагается уточнить, что доля непрерывного фронта застройки вдоль красных линий (мин., %) определяется как сумма всех показателей (процентов) застроенности территории, выходящей на красные линии, относительно общей протяженности таких красных линий.	Принято Пункт откорректирован: 4.6.1 Фронт застройки моделей городской среды следует формировать вдоль основных улиц и дорог и территорий общего пользования жилого квартала. Рекомендуется фронт застройки выполнять непрерывным или разреженным. Доля непрерывного фронта застройки вдоль красных линий (мин., %) определяется как сумма всех показателей (процентов) застроенности

				территории, выходящей на красные линии относительно общей протяженности таких красных линий.
23	Замечания к п.4.6.2 и тексту пояснительной записки	ДПП-03-4650/22-2 от 26.05.22г. Первый заместитель руководителя Департамента градостроительной политики города Москвы О.В.Рындин	Часть 2 пункта 6.1 пояснительной записки: «В развитие СП 42.13330.2016, изм. №3, СП 118.13330.2021, СП 54.13330.2021: дополнение параметров в зависимости от применяемой модели городской среды по архитектурно-художественным и объемно-пространственным характеристикам жилой застройки: процент остекления фасада первых этажей, отметка входов над уровнем тротуара, показатели доли площади застройки для размещения зданий - композиционных доминант и их включение в застройку для размещения визуальных акцентов, формирование фронта застройки и пр». Комментарий: Необходимо учесть климатические особенности районов, в том числе высоту снежного покрова, а также ценовой показатель светопрозрачных конструкций, обеспечивающих показатели энергоэффективности в этих районах.	Принято частично Ценовой показатель светопрозрачных конструкций, отклонен, т.к. не является предметом строительных норм и правил. Остальные предложения были учтены ранее.
24	П. 5.1.2	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. Г Тюмень	Исключить Согласно положениям п. 5.1.2 СП-1 земельные участки для КРТ жилой застройки определяются в правилах землепользования и застройки, а основные положения генерального плана предусматривают рост планировочной структуры. Согласно ч. 5.1 ст. 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление КРТ. Границы таких территорий	Принято Пункт исключен. Требования по РНГП\МНГП включены в область применения (п.1.4) Заменен на пункт другого содержания (см. замечание п.25)

			устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон. Исходя из требований к содержанию генерального плана, установленным ст. 23 ГрК РФ рост планировочной структуры генеральным планом не утверждается. Предлагается исключить указанные положения	
25	П. 5.1.4 (5.1.2)	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С.	Согласно положениям п. 5.1.2 СП-1 градостроительный потенциал, определяющий ориентировочный размер территорий жилой застройки при построении моделей принимается в проекте планировки на основе укрупненных показателей в расчете на 1000 человек. С учетом изложенного предлагается однозначным образом определить статус модели городской среды и ее взаимосвязь с процессами КРТ, а также этап градостроительной деятельности, на котором определяется такая модель.	Принято Градостроительный потенциал обеспечивает возможность территории для объединения объектов различного типа в границах одного проекта КРТ. Эффективность использования территории КРТ заключается в формировании комфортной жилой среды с- местами обслуживания и местами приложения труда, что обеспечивается требованиями разрабатываемых сводов правил Пункт 5.1.2 изложен в новой редакции: 5.1.2. Градостроительный потенциал КРТ территории жилой застройки в пределах зоны пешеходной доступности при построении моделей городской среды принимается на основании документов территориального планирования и градостроительного зонирования в

				зависимости от типологии жилой застройки территории и площади земельного участка в соответствии с [10].
26	П.5.1.7	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г Тюмень	Согласно п. 5.1.7 СП-1 процент застроенности квартала (макс., %) определяется как доля от площади территории в границах квартала, занятая зданиями и надземными сооружениями (гаражами, складами, предприятиями розничной торговли и общественного питания и пр.). <u>Предлагается уточнить, к какому слову относится уточнение в скобках. Предлагается уточнить термин надземные сооружения (в значении объект капитального строительства или некапитальное строение, сооружение).</u>	Принято Первый абзац пункта откорректирован: 5.1.7 Процент застроенности жилого квартала (макс., %) определяется как доля периметра земельного участка, совпадающего с красными линиями, вдоль которого на расстоянии установленного отступа расположены фасады зданий и надземных сооружений, а также с учетом типа улицы или другого открытого общественного пространства, к которому обращена застройка.
27	П. 5.2.1	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С.	Согласно п. 5.2.1 СП-1 плотность УДС следует уточнять расчетами с учетом пешеходной доступности остановок наземного пассажирского транспорта общего пользования согласно требованиям СП 42.13330 и РНГП/МНГП, а также соотношения перспективной интенсивности движения и пропускной способности УДС, определяемой расчетом с учетом СП396.1325800. Исходя из указанной формулировки нормативы градостроительного проектирования в указанном случае применяются не самостоятельно, а только совместно со сводами правил. При отсылках на нормативы градостроительного проектирования в сводах правил предлагается	Отклонено. Предложенная формулировка не предполагает запрета самостоятельного применения РНГП/МНГП. РНГП/МНГП в предложенном случае являются одним из факторов, составляющих базу для расчёта плотности и разработки структуры улично-дорожной сети. Например, при планировании структуры застройки

			обеспечивать возможность отдельного применения таких нормативов (формулировка и (или)).	квартала РНГП/МНГП должны применяться самостоятельно для проектирования пешеходных путей внутри квартала.
28	П. 5.2.1	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г Тюмень	<p>В соответствии с положениями п. 5.2.1 СП-1 рекомендуемая доля территории города, занимаемая улично-дорожной сетью, составляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для центральной модели городской среды – более 25%, при высотной застройке – до 35%. - для средне этажной модели городской среды – 15-25%. - для малоэтажной модели городской среды – 8-15%. <p>Согласно ГрК РФ, в генеральных планах отображаются автомобильные дороги местного значения, а улично-дорожная сеть формируется красными линиями при планировке территории. Учитывая, что КРТ осуществляется не для всего города, а для отдельной территории, не ясно, кто и в каком документе обеспечит выполнение предложенного показателя для всего города.</p> <p>При установлении показателя для всего города высока вероятность, что общий показатель при разработке и согласовании проектов планировки будет распределен неравномерно, на каких-то территориях он будет занижен, а на других, наоборот завышен. <u>Предлагается исключить установление доли территории, занимаемой улично-дорожной сетью, для всего города.</u></p>	<p>Принято к сведению</p> <p>Исключение доли территории, занимаемой улично-дорожной сетью, для всего города представляется возможным. В замечании верно указано, что у нас есть сложившиеся части городов, которые при КРТ не подлежат реорганизации. В то же время, территория, для которой оценивается доля территории, занимаемой улично-дорожной сетью, должна быть достаточно крупной, несколько кварталов. С другой стороны, как индикатор доли территории, занимаемой улично-дорожной сетью, показатель для всего города целесообразен, для мониторинга руководством администрации.</p> <p>Кроме СП, другого места для такого индикатора пока в нашей системе кроме технического регулирования нет.</p>
29	П.5.2.3	Приложение к письму	Согласно п. 5.2.3 СП-1 долю внутриквартальных	Принято.

		<p>исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г Тюмень</p>	<p>территорий для размещения стоянок автомобилей при построении моделей городской среды рекомендуется принимать: для центральной модели – 5%, среднеэтажной модели – 15%, малоэтажной модели – 30%. Определению доли в твердой цифре исключает применение каких-либо других значений, кроме вышеуказанных. <u>Предлагается вместо твердых показателей в Сводах правил устанавливать предельные максимальные или минимальные показатели, а также диапазоны показателей. Предлагается также пересмотреть предложенные показатели, поскольку реализовать установленные значения (к примеру, 5 % для центральной модели в 14 га) и одновременно соблюсти требования обеспеченности населения стоянками в соответствии с нормативами градостроительного проектирования – невозможно.</u></p>	<p>1. Максимальную долю внутриквартальных территорий для размещения стоянок автомобилей при построении моделей городской среды рекомендуется принимать: для центральной модели – 5%, среднеэтажной модели – 15%, малоэтажной модели – 30%. По малоэтажной модели вносим примечание – кроме случаев, когда такие стоянки предусматриваются на территории приусадебных участков. Тогда нужны только гостевые стоянки, а это существенно меньше. В центральной модели решение должно приниматься на основании экономического анализа со сравнением стоимости земли под одноуровневую стоянку и многоэтажный паркинг/гараж. Для малых городов весьма вероятно плоскостная стоянка может быть эффективнее. 1. Добавлено Примечание с описанием вышесказанного</p>
30	П. 5.4.2	<p>Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-</p>	<p>Согласно п. 5.4.2 СП-1 вместимость образовательной организации принимают по расчету на 1 обучающегося по таблице Д.1 СП 42.13330.2016 (или РНГП – при наличии) в зависимости от размеров земельного участка (участков)</p>	<p>Принято Добавлено МНГП</p>

		<p>индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г Тюмень</p>	<p>объекта образования, выделяемого в соответствии с параметрами модели городской среды. Однако дошкольные образовательные организации и общеобразовательные организации, исходя из полномочий по решению вопросов местного значения, определенных Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», относятся к объектам местного значения и предельные расчетные показатели для таких объектов подлежат установлению в региональных нормативах градостроительного проектирования, а непосредственно расчетные показатели – в местных нормативах градостроительного проектирования.</p>	
31	Приложение А	<p>Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С. г Тюмень</p>	<p>В приложении А СП-1 приводится классификация моделей территории жилых зон городских и сельских населенных пунктов, в том числе по площади территории комплексного развития для построения моделей городской среды (зона пешеходной доступности). Центральная – до 14 га, среднеэтажная - до 26 га, малоэтажная - до 55 га. При этом согласно ч. 5.1 ст. 30 ГрК РФ границы территорий, в границах которых предусматривается осуществление КРТ, устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон. Предельных максимальных размеров территориальных зон ГрК РФ не предусмотрено. Площадь территории комплексного развития для построения моделей городской среды определяется исходя из характеристик конкретной территории при принятии решения о КРТ и (или) заключении договоров о КРТ. Наличие такого показателя на практике может быть истолковано ограничительно, что потребует установления границ территорий, подлежащих комплексному развитию, на</p>	<p>Отклонено Площадь территории комплексного развития для построения моделей городской среды ограничена зоной пешеходной доступности</p>

			карте градостроительного развития в размере, не превышающем указанную площадь. <u>Предлагается не ограничивать площадь территории комплексного развития для построения моделей городской среды. При необходимости ввести рекомендуемые показатели такой площади.</u>	
32	Приложение А	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С Г. Тюмень	В приложении А СП-1 приводится доля площади застройки для размещения зданий- композиционных доминант (макс). Центральная - до 25% от общей площади зданий. Среднеэтажная - до 20% от общей площади зданий. Малоэтажная - до 15% от общей площади жилых домов. При этом не ясно, относится ли эта доля ко всем зданиям или только к жилым зданиям. При указанной доле площади композиционных доминант (с ограничением максимальной доли) и вводимой этажности и типов зданий для центральной модели исключается формирование плавного силуэта застройки. <u>Предлагается пересмотреть указанные показатели.</u>	Принято Приложение А уточнено в части территории в которой размещен фронт застройки

Зам. директора АО ЦНИИпромзданий,
руководитель разработки



Д.К.Лейкина