

СВОДКА ЗАМЕЧАНИЙ И ПРЕДЛОЖЕНИЙ
К проекту Свода правил «Градостроительство.
Комплексное развитие территорий. Центральная модель городской среды».

Поступило замечаний – 17

Принято - 9

Принято частично - 2

Отклонено – 6.

№ № п\п	Структурный элемент свода правил	Наименование организации или иного лица	Замечание, предложение	Заключение разработчика
1	2	3	4	5
1.	По тексту. Жилищная обеспеченность	ДГП-03-4650/22-2 от 26.05.22г. Первый заместитель руководителя Департамента градостроительной политики города Москвы О.В.Рындин	Пояснительная записка к проекту первой редакции свода правил «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Центральная модель городской среды». Часть 1 пункта 6.1 пояснительной записки: «уточнение показателя жилищной обеспеченности - 25-30 чел./га (п. 5.6 СП 42.13330.2016, изм. №3 и п. 4.3 СП 476.1325800.2020)».	Принято. Показатель исключен из проекта свода правил.
			Комментарий: Следует учитывать, что данные параметры оказывают влияние на расчет других обслуживающих инфраструктур, а также вертикального транспорта (лифтов) и машиномест. В дальнейшем при реализации проекта количество проживающих будет больше, чем по расчету, и соответственно создается нехватка обслуживающих инфраструктур, а также машиномест и	

			вертикального транспорта	
2.	5.5 Долю нежилого фонда в объеме фонда застройки квартала рекомендуется принимать не менее 30%.	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С.	В соответствии с п. 5.5 СП-2 долю нежилого фонда в объеме фонда застройки квартала рекомендуется принимать не менее 30%. Предлагается при определении нежилого фонда, разделить процент для социальной нагрузки (дошкольные образовательные учреждения, общеобразовательные учреждения) и общественную инфраструктуру.	Отклонено. Указан минимальный процент доли нежилого фонда в общем объеме фонда застройки. Таким образом, возможное увеличение доли нежилого фонда за счет социальной нагрузки не должно вызвать проблем для соблюдения указанного требования. Кроме того, стандарт не содержит отдельных требований к объему фонда социальной застройки, охват соцобъектами определяется на уровне местных строительных нормативов.
3.	5.10 Необходимо предусматривать возможность изменения размеров кварталов, развития УДС, параметров застройки; создавать условия для преобразования кварталов за счет реконструкции и замещения зданий.	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН	Согласно п. 5.10 СП-2 необходимо предусмотреть возможность изменения размеров кварталов, развития улично-дорожной сети, параметров застройки; создавать условия для преобразования кварталов за счет реконструкции и замещения зданий. Предлагается уточнить формулировку в связи с невозможностью исполнения указанного требования при комплексном развитии незастроенной территории. Также в отдельных случаях снос и новое строительство экономически более эффективны, чем реконструкция. Кроме того, не ясно, каким образом будет проверяться/подтверждаться соответствие данному требованию.	Принято частично. Пункт откорректирован. 5.10 Необходимо предусматривать возможность изменения размеров кварталов, развития УДС, параметров застройки; создавать условия для преобразования кварталов за счет реконструкции многоквартирных домов и объектов инфраструктуры, сноса аварийных, ветхих, морально устаревших зданий, не отвечающих современным требованиям зданий, а также строительства на незастроенных территориях новых объектов, в том числе МКД, объектов коммунальной, социальной,

				транспортной инфраструктуры, и благоустройства по единому проекту
4.	5.20 Отступ фасадов зданий от красных линий всех типов улиц и площадей должен составлять не более 1,5 м.	Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С.	Согласно п. 5.20 СП-2 отступ фасадов зданий от красных линий всех типов улиц и площадей должен составлять не более 1,5 м. Предлагается уточнить типологию зданий. Например, относится ли данное требование ко всем зданиям (в т.ч. общественно-делового назначения) или только к жилым зданиям.	Принято. Новая редакция пункта: «5.20 Отступ фасадов жилых зданий от красных линий всех типов улиц и площадей должен составлять не более 1,5 м.».
5.	П. 5.23 Устройство ограждений земельных участков вдоль красных линий на территории центральной модели следует предусматривать только для зданий и сооружений, для которых наличие ограждения необходимо по требованиям безопасной эксплуатации.	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН	В соответствии с п. 5.23 СП-2 устройство ограждений земельных участков вдоль красных линий на территории центральной модели следует предусматривать только для зданий и сооружений, для которых наличие ограждения необходимо по требованиям безопасной эксплуатации. Предлагается уточнить формулировку в части типологии зданий и сооружений, для которых наличие ограждения необходимо по требованиям безопасной эксплуатации.	Принято частично. Новая редакция п. 5.23 «5.23 Устройство ограждений земельных участков вдоль красных линий на территории центральной модели следует предусматривать только для зданий и сооружений, для которых необходимость установки ограждения регламентирована требованиями нормативных документов.
6.	6.7 На территории центральной модели городской среды при новом строительстве и (или) реконструкции планировки рекомендуемая	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый	Согласно п. 6.7 СП-2 на территории центральной модели городской среды при новом строительстве и (или) реконструкции планировки рекомендуемая площадь квартала в красных линиях составляет от 0,4 до 0,9 га для кварталов жилой и многофункциональной застройки. Для	Принято. Показатель площади квартала изменен на 1,4-3,4 га

	<p>площадь квартала в красных линиях составляет от 0,4 до 0,9 га для кварталов жилой и многофункциональной застройки. Для объектов социальной инфраструктуры размер квартала может быть увеличен при необходимости для обеспечения нормативной площади земельного участка.</p>	<p>мыс» Божедомов А.С.</p>	<p>объектов социальной инфраструктуры размер квартала может быть увеличен при необходимости для обеспечения нормативной площади земельного участка. Предлагается исключить указанное положение, поскольку оно противоречит п. 6.14 СП-2. Плотность застройки от 12 до 50 тыс.м2/га невозможно предусмотреть при ограничении квартала от 0,4 до 0,9 га.</p>	
7.	<p>6.14 При размещении жилой застройки в зонах формирования общегородских центров и локальных центров городских районов с высокой плотностью населения жилой квартал может состоять из жилой группы, при этом: - площадь квартала не должна превышать 0,9 га, а длинная сторона - 150 м; - плотность застройки квартала допускается принимать от 12 до 50 тыс.м2/га; - примыкание квартала</p>	<p>Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С.</p>	<p>В соответствии с п. 6.14 СП-2 при размещении жилой застройки в зонах формирования общегородских центров и локальных центров городских районов с высокой плотностью населения жилой квартал может состоять из жилой группы, при этом: доля объектов общественно-делового назначения в зоне пешеходной доступности должна составлять не менее 30% общей площади застройки квартала. Предлагается уточнить формулировку, не менее 30% площади застройки объектами или общей площади?</p>	<p>Принято. Новая редакция последнего абзаца п.6.14 « - доля объектов общественно-делового назначения в зоне пешеходной доступности должна составлять не менее 30% фонда застройки квартала;».</p>

	к улице местного, районного или городского значения обязательно; - доля объектов общественно-делового назначения в зоне пешеходной доступности должна составлять не менее 30% общей площади застройки квартала;			
8.	П. 6.24 Этажность зданий на территории центральной модели городской среды следует принимать 7 – 9 этажей. Для достижения визуального разнообразия территории отдельные здания следует устраивать по требованиям к визуальным акцентам на территории центральной модели городской среды.	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. 6.24 СП-2 этажность зданий на территории центральной модели городской среды следует принимать 7-9 этажей. Для достижения визуального разнообразия территории отдельные здания следует устраивать по требованиям к визуальным акцентам на территории центральной модели городской среды. Предлагается исключить указанное положение, поскольку оно противоречит п. 6.14 СП-2. При указанных ограничениях невозможно выдержать показатель плотности застройки. Кроме того, предельная этажность подлежит установлению в градостроительном регламенте правил землепользования и застройки.	Отклонено. Показатель плотности застройки в зоне пешеходной доступности может быть соблюден за счет включения в указанную зону нескольких кварталов с нормируемой плотностью застройки квартала (т.к. для кварталов диапазон значения плотности шире) с разной плотностью, суммарная средняя плотность которых по итогу соответствует нормируемой для зоны пешеходной доступности. В связи с этим плотность застройки может также достигаться за счет изменения этажности зданий – максимальной для зданий – акцентов и минимальной для кварталов с меньшей этажностью.
9.	П. 6.31 В центральной модели городской среды высота общественных	Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-	Исключить Согласно п. 6.31 СП-2 в центральной модели городской среды высота общественных помещений на первых	Отклонено. Указанный параметр соответствует СП 118.13330.2022 "Общественные здания и

	помещений на первых этажах застройки принимается не менее 3,5 м для зданий, выходящих на красные линии улиц городского и районного значения, а также площадей, для улиц местного значения - не менее 100 м от их пересечения с улицами городского и районного значения и в радиусе не менее 50 м — от пересечения с другими улицами местного значения.	индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С.	этажах застройки принимается не менее 3,5 м для зданий, выходящих на красные линии улиц городского и районного значения, а также площадей, для улиц местного значения - не менее 100 м от их пересечения с улицами городского и районного значения и в радиусе не менее 50 м — от пересечения с другими улицами местного значения. Предлагается исключить ограничение высоты первого этажа в общественных помещениях, поскольку это противоречит СП 118.13330.2012.	сооружения", где приведена минимальная высота помещений с гибким функциональным назначением (п.4.26) – не менее 3,5 и в приложении В указаны помещения, размещение которых допускаете в стилобатной части здания.
10.	П.7.6.4	ДГП-03-4650/22-2 от 26.05.22г. Первый заместитель руководителя Департамента градостроительной политики города Москвы О.В.Рындин	Представляется целесообразным исключить следующие пункты проектов сводов правил, содержащие параметры улично-дорожной сети и разворотных площадок: 2.Пункт 7.6.4 проекта СП «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Центральная модель городской среды» (первая редакция).	Отклонено. 7.6.4 Параметры улиц в центральной модели городской среды составляют, не менее: - улицы местного значения: две полосы движения при общей ширине профиля не более 23 м и ширине тротуара – не менее 2,1 м. - улицы городского и районного значения: ширина профиля не менее 32м, ширина тротуара – не менее 6м. Проект СП «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Центральная модель городской среды» разрабатывается в соответствии с техническим заданием. С учетом изложенного,

				изменение параметров, указанных в п.7.6.4. является нецелесообразным и не влияет на другие случаи организации городской среды.
11.	<p>П. 8.2. Число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей на территории центральной модели следует принимать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для постоянного населения: не более 0,3 машино-места на 1 квартиру; - предусматривать стоянки для посетителей жилой застройки (на жилой территории), из расчета 30 машино-мест на 1000 жителей. - для обслуживания населения территории центральной модели: в соответствии с региональными или местными нормативами градостроительного проектирования либо приложением Ж СП 42.13330. 	<p>Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ГМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С.</p>	<p>Исключить Согласно п. 8.2. СП-2 число машиномест для хранения и паркования легковых автомобилей на территории центральной модели следует принимать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для постоянного населения: не более 0,3 машиноместа на 1 квартиру; - предусматривать стоянки для посетителей жилой застройки (на жилой территории), из расчета 30 машиномест на 1000 жителей. - для обслуживания населения территории центральной модели: в соответствии с региональными или местными нормативами градостроительного проектирования либо приложением Ж СП 42.13330. <p>Предлагается исключить указанное положение, поскольку оно противоречит СП 42.13330.2016. Учитывая, что аналогичные показатели в настоящее время устанавливаются в региональных и (или) местных нормативах градостроительного проектирования, указанное положение также может противоречить таким нормативам.</p>	<p>Принято. Новая редакция п.8.2 Число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей на территории центральной модели следует принимать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для постоянного населения – по требованиям РНГП/МНГП, заданию на проектирование или не более 0,3 машино-места на; - предусматривать стоянки для посетителей жилой застройки (на жилой территории), из расчета 30 машино-мест на 1000 жителей. - для обслуживания населения территории центральной модели: в соответствии с региональными или местными нормативами градостроительного проектирования либо приложением Ж СП 42.13330.
12.	П.10.1.2	Исх. от 23.05.2022	СП «Градостроительство. Комплексное	Принято.

	<p>На территории центральной модели городской среды максимальный размер земельного участка ОО не должен превышать 1,4 га.</p>	<p>№30/033/10517 Заместитель мэра города Новосибирска-начальник департамента Кондратьев А.В.</p>	<p>развитие территории. Центральная модель городской среды» установлено, что на территории центральной модели городской среды максимальный размер земельного участка общеобразовательной организации не должен превышать 1,4 га. При этом пунктом 4.2 указанного свода правил установлено, что центральная модель характеризуется наиболее высокими показателями плотности застройки по сравнению с малоэтажной и среднеэтажной моделями городской среды. Согласно таблице Д.1 СП 42.13330.2016: на территории до 1,4 га возможно разместить общеобразовательную организацию не более 254 мест, на территории до 0,4 га возможно разместить дошкольную образовательную организацию не более 114 мест. На сегодняшний день в городе Новосибирске на территориях с плотной городской застройкой осуществляется строительство новых зданий дошкольных учреждений вместимостью от 165 до 350 мест и общеобразовательных учреждений вместимостью от 825 до 1100 мест.</p>	<p>Размер участков в своде правил откорректирован и увеличен до 3.4 га. Новая редакция пункта 10.1.2 «10.1.2 На территории центральной модели городской среды размер земельного участка ОО следует принимать в рамках установленных размеров кварталов. .</p>
13.	<p>10.1.3 Вместимость организации принимают из расчета площади земельного участка на одного обучающегося по таблице Д.1 СП</p>	<p>Исх. от 23.05.2022 №30/033/10517 Заместитель мэра города Новосибирска-начальник департамента Кондратьев А.В.</p>	<p>СП «Градостроительство. Комплексное развитие территории. Центральная модель городской среды» установлено, вместимость организаций дошкольного и общего образования принимают в зависимости от площади земельного участка с учетом таблицы Д.1. СП</p>	<p>Принято. Пункт 10.1.3 дополнен словами ... или РНГП/МНГП при наличии</p>

	<p>42.13330. Если расчётная площадь территории ОО превышает нормируемую площадь земельного участка для центральной модели городской среды, то рекомендуется уменьшить вместимость общеобразовательной организации путем обучения обучающихся по ступеням образования или разместить территорию ОО на нескольких земельных участках.</p>		<p>42.13330.</p> <p>При этом в городе Новосибирске разработаны и утверждены: региональные нормативы градостроительного проектирования Новосибирской области (постановление Правительства Новосибирской области от 12.08.2015.№303-п) (далее - РНГП);</p> <p>Местные нормативы градостроительного проектирования города Новосибирска (решение Совета депутатов города Новосибирска от 02.12.2015 №96) (далее – МНГП).</p> <p>Согласно РНГП и МНГП расчетный показатель размера земельного участка в зависимости от наполняемости объекта отличается от нормативов, установленных СП 42.13330, в сторону уменьшения. Согласно Градостроительному кодексу РФ градостроительная документация города Новосибирска разработана в соответствии с РНГП и МНГП. Соответственно, расчет площади земельного участка, необходимого для размещения объектов образования, осуществляется в соответствии с РНГП и МНГП.</p> <p>На основании вышеизложенного, с учетом ограничений, установленных новым сводом правил СП</p>	
--	---	--	--	--

			<p>«Градостроительство. Комплексное развитие территории. Центральная модель городской среды», реализация проектов по строительству на территории города Новосибирска объектов образования становится невозможной.</p> <p>Дополнить пункты 10.1.3 и 10.2.3 СП «Градостроительство. Комплексное развитие территории. Центральная модель городской среды» возможностью определять размеры земельного участка для зданий образовательных организаций с учетом их вместимости не только в соответствии с СП 42.13330.2016 (приложение Д, таблица Д.1), но и в соответствии с РНГП/МНГП (при их наличии).</p> <p>В случае отсутствия возможности внести указанные корректировки просим Вас дать разъяснения по вопросу применения указанных нормативов для учреждений образования на примере города Новосибирска.</p>	
14.	<p>П.10.2.3 Вместимость организации принимают в зависимости от площади земельного участка с учетом таблицы Д.1 СП 42.13330.</p>		<p>СП «Градостроительство. Комплексное развитие территории. Центральная модель городской среды» установлено, вместимость организаций дошкольного и общего образования принимают в зависимости от площади земельного участка с учетом таблицы Д.1. СП 42.13330.</p> <p>При этом в городе Новосибирске разработаны и утверждены:</p>	<p>Принято. Пункт 10.2.3 дополнен словами ...или РНГП/МНГП при наличии</p>

			<p>региональные нормативы градостроительного проектирования Новосибирской области (постановление Правительства Новосибирской области от 12.08.2015.№303-п) (далее - РНГП);</p> <p>Местные нормативы градостроительного проектирования города Новосибирска (решение Совета депутатов города Новосибирска от 02.12.2015 №96) (далее – МНГП).</p> <p>Согласно РНГП и МНГП расчетный показатель размера земельного участка в зависимости от наполняемости объекта отличается от нормативов, установленных СП 42.13330, в сторону уменьшения.</p> <p>Согласно Градостроительному кодексу РФ градостроительная документация города Новосибирска разработана в соответствии с РНГП и МНГП. Соответственно, расчет площади земельного участка, необходимого для размещения объектов образования, осуществляется в соответствии с РНГП и МНГП.</p> <p>На основании вышеизложенного, с учетом ограничений, установленных новым сводом правил СП «Градостроительство. Комплексное развитие территории. Центральная модель городской среды», реализация проектов по строительству на территории города Новосибирска объектов образования становится невозможной.</p>	
--	--	--	--	--

15.	<p>П.10.2.4 ДОО следует располагать в кварталах жилой застройки и общественно деловой застройки. Максимальный размер земельного участка ДОО следует принимать не более 0,4 га. Территорию ДОО размещают внутри квартала, или в отдельном квартале с примыканием к озелененным территориям.</p>	<p>Исх. от 23.05.2022 №30/033/10517 Заместитель мэра города Новосибирска-начальник департамента Кондратьев А.В.</p>	<p>СП «Градостроительство. Комплексное развитие территории. Центральная модель городской среды» установлено, максимальный размер земельного участка дошкольной образовательной организации следует принимать не более 0,4 га. При этом пунктом 4.2 указанного свода правил установлено, что центральная модель характеризуется наиболее высокими показателями плотности застройки по сравнению с малоэтажной и среднеэтажной моделями городской среды. Согласно таблице Д.1 СП 42.13330.2016: на территории до 1,4 га возможно разместить общеобразовательную организацию не более 254 мест, на территории до 0,4 га возможно разместить дошкольную образовательную организацию не более 114 мест. На сегодняшний день в городе Новосибирске на территориях с плотной городской застройкой осуществляется строительство новых зданий дошкольных учреждений вместимостью от 165 до 350 мест и общеобразовательных учреждений вместимостью от 825 до 1100 мест.</p>	<p>Принято. Размер участков в своде правил откорректирован и увеличен до 3.4 га. Новая редакция пункта 10.2.4 «10.2.4 ДОО следует располагать в кварталах жилой застройки и общественно деловой застройки. Максимальный размер земельного участка ДОО следует принимать в рамках установленных размеров кварталов. Территорию ДОО размещают внутри квартала, или в отдельном квартале с примыканием к озелененным территориям.</p>
16.	<p>Приложение А</p>	<p>Приложение к письму исх. от 25.05.2022 №58/2022-СЗЗМ-ТМН Управляющий-индивидуальный предприниматель ООО Специализированный</p>	<p>Согласно Приложению А СП-2 вводятся показатели: плотность застройки территории (мин./макс.) 15-20 тыс. м2/га; плотность населения (мин./макс.) 350-450 чел./га. Предлагается пересмотреть показатели и сохранить один их них, поскольку их совместное применение на</p>	<p>Отклонено. Параметр плотности застройки принят по техническому заданию.</p>


		застройщик «Зеленый мыс» Божедомов А.С.	одной территории невозможно.	
17.	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.	При определении параметров улиц и дорог в Приложении А Своде правил «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Центральная модель городской среды» (далее – СП-2) используются категории «Главные улицы районного значения», «Второстепенные улицы», «Местные улицы». Указанные категории не предусмотрены п. 11.4 СП 42.13330.2016, согласно которому выделяются магистральные городские дороги различных классов, магистральные улицы общегородского значения различных классов, магистральные улицы районного значения, улицы и дороги местного значения, пешеходные улицы и площади. Стоит отметить, что СП 42.13330.2016 допускает дополнение указанной классификации или применение неполного ее состава в зависимости от величины и планировочной структуры городов, объемов движения. Однако в данном случае используется принципиально другая классификация и связанные с ней параметры. Предлагается привести наименования и параметры улиц и дорог в соответствие с п. 11.4 СП 42.13330.2016.	Принято. Названия улиц приведены в соответствие с СП 42.13330.2016


ИСПОЛНИТЕЛЬ

АО «ЦНИИПромзданий»

Руководитель разработки

Ответственный исполнитель

 Д.К. Лейкина

 А.Ю. Солодова