**СВОДКА ЗАМЕЧАНИЙ И ПРЕДЛОЖЕНИЙ**

**Федеральное автономное учреждение «Единый научно-исследовательский и проектный институт пространственного планирования Российской Федерации»**

**к проекту Свода правил**

**«Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Центральная модель городской среды».**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№  п/п | Структурный элемент свода правил | Замечание, предложение |  |
| 1 | Раздел 1 «Область применения».  Пункт 1.2. настоящий свод правил распространяется на разработку документации по планировке территорий жилого и многофункционального назначения… *далее по тексту* | В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации документация по планировке территории разрабатывается в отношении элементов планировочной структуры, виды которых установлены приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры». | **Принято частично**.  Область применения свода правил расширена, требования настоящего свода правил рекомендуется учитывать при разработке генеральных планов поселений и округов, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий **кварталов (земельных участков)** жилого и многофункционального назначения, в т. ч. в границах которых предусматривается комплексное развитие территории [1, статьи 65, 66], при построении центральной модели городской среды.  Дано общее понятие применения свода правил. В состав территории жилых и многофункциональных зон входят элементы планировочной структуры в соответствии с приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр.: **квартал, территории общего пользования, УДС** |
| 2 | Раздел 2 «Нормативные ссылки»:  «СП 396.1325800.2018 Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения (с изменениями № 1, № 2).». | Необходимо привести в соответствие с наименованием действующего СП, изложив ссылку в редакции:  «СП 396.1325800.2018. **Улицы и дороги населенных пунктов.** Правила **градостроительного** проектирования (с изменениями № 1, № 2).». | **Принято**.  Ссылка откорректирована |
| 3 | Раздел 5 «Функциональное использование территории. Состав территории.  Пункт 5.1 *(в отношении функциональных элементов и территории)*. | Приведенный перечень не соотносится с пунктом 35 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры». | **Принято частично**.  В пункте 5.1 речь идет об объектах и территориях, а не об элементах планировочной структуры.  Пункт откорректирован в соответствии с пунктом 35 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» и изложением требований СП 42.13330.2016  «5.1 На территории центральной модели рекомендуется размещать: …» далее по тексту |
| 4 | Раздел 5 «Функциональное использование территории. Состав территории.  Пункт 5.2. *по тексту* | Не понятно, что подразумевается под «группой жилых и многофункциональных кварталов». | **Принято**.  Пункт изложен в новой редакции:  «5.2 Территория центральной модели городской среды формируется группой кварталов с жилой и многофункциональной застройкой, разделенных УДС.». |
| 5 | Раздел 5 «Функциональное использование территории. Состав территории.  Пункт 5.4. *по тексту* | Фраза «границами жилых и многофункциональных кварталов являются красные линии» не соответствует законодательству. | **Принято частично**.  В соответствии с СП 42.13330.2016, пунктом 3.16а  3.16а квартал: Элемент планировочной структуры территории застройки (жилых, общественно-деловых, производственных зон) городских и сельских поселений **в границах красных** линий улично-дорожной сети или других границ (полоса отвода линейных объектов, естественные границы природных объектов)  Новая редакция пункта 5.4:  «5.4 Кварталы размещают в границах красных линий улично – дорожной сети, а также в утвержденных границах иных элементов планировочной структуры, границ природных объектов в случае примыкания к ним.». |
| 6 | Раздел 5 «Функциональное использование территории. Состав территории.  Пункт 5.7. В жилых зонах следует преимущественно размещать предприятия торговли и услуг повседневного спроса (продовольственные магазины, парикмахерские, кафе и пр.). | Не ясно, предлагается ли размещать только указанные объекты. Необходимо в первую очередь в жилых зонах размещать объекты инфраструктур. | **Принято частично**  В своде правил сделан акцент на объекты, необходимые для построения центральной модели городской среды.  Пункт откорректирован:  «5.7 В составе жилой и многофункциональной застройки центральной модели рекомендуется включать объекты социальной и общественно-деловой инфраструктур, обеспечивать преимущественное размещение предприятий торговли и услуг повседневного спроса (продовольственные магазины, парикмахерские, кафе и пр.). |
| 7 | Раздел «Организация квартала» и раздел «Зеленый каркас». | Применяемые по тексту раздела понятия «квартала» и «озелененной территории» необходимо соотнести с СП 42.13330.2016. | **Принято**.  В соответствии с Разделом 3 «Термины и определения» терминология в СП принята в том числе по СП 42.13330, где есть термин «квартал».  Подраздел «Зеленый каркас» переименован в «Озелененные территории» |
| 8 | Раздел «Зеленый каркас».  Пункт 5.14. *по тексту* | Не ясно, что имеется ввиду под понятием «система пространственных элементов». | **Принято.**  Новая редакция первого предложения пункта 5.14:  «5.14 На территории центральной модели рекомендуется предусматривать непрерывную системы **озелененных территорий**, занятых зелеными насаждениями, доступных для повседневного использования жителями и работниками местных предприятий, размещенных в зоне пешеходной доступности.». |
| 9 | Раздел «Зеленый каркас».  Пункт 5.16. *по тексту* | Применяемые по тексту раздела понятия «сквер» и «бульвар» необходимо соотнести с «ГОСТ 28329-89. Государственный стандарт Союза ССР. Озеленение городов. Термины и определения». | **Принято**.  Новая редакция указанных определений по тексту пункта 5.16:  «сквер — озелененная территория общего пользования, являющаяся элементом  оформления площади, общественного центра, магистрали, используемая для кратковременного отдыха и пешеходного транзитного движения,  площадью от 0,1 до 1 га;  бульвар — озелененная территория общего пользования вдоль магистралей, набережных, предназначенная для пешеходного транзитного движения и кратковременного отдыха, в виде полосы  шириной от 10 до 50 м и с отношением ширины к длине не менее 1:4 (при ограничении пешеходными переходами).». |
| 10 | Раздел «Зеленый каркас».  Пункт 5.19. *по тексту* | Применяемые по тексту нормативы необходимо соотнести с приказом Госстроя РФ от 15.12.1999 № 153 «Об утверждении Правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации». | **Принято частично**.  Свод правил устанавливает требования к планировочным элементам пространственной среды центральной модели.  Введена ссылка на пункт 9.30 СП 42.13330.2016.  Пункт дополнен последним предложением:  «Расстояния от стен домов до деревьев следует принимать по пункту 9.30 СП 42.13330.2016.». |
| 11 | Раздел «Параметры кварталов».  Пункт 6.6. *по тексту* | Используемое понятие «городской населенный пункт» не соответствует законодательству. | **Принято**.  «городской населенный пункт» заменен по тексту на «городское поселение» в соответствии с п.3.40 СП 42.13330.2016 |
| 12 | Раздел «Параметры земельных участков».  Пункт 6.16*.*  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). | Рекомендация выделения единого земельного участка для расположенных на нем зданий и сооружений в случае размещения многоквартирных домов (далее – МКД), противоречит действующему законодательству.  Законода­тельство не содержит прямого запрета на строительство двух и более МКД на одном земельном участке. Однако отсутствие прямого запрета не означает отсутствие косвенного запрета, который имеет место в следующей части.  Согласно [части 3.1 статьи 51](consultantplus://offline/ref=B86CE51867DAC5BEA019FF16F4E7300AD795948D9CFE619E4D50C39ABB4C987C598014302070C84EFF1DF76913BB0136EE91AA5D0E03k8M) Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду для комплексного освоения территории, выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства - многоквартирных домов в границах данной территории допускается только после образования земельных участков из такого земельного участка в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории.  Таким образом, в настоящее время Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=B86CE51867DAC5BEA019FF16F4E7300AD09094889BF9619E4D50C39ABB4C987C4B804C3A2973DD1AA747A064100BkDM) Российской Федерации не запрещается осуществление строительства нескольких многоквартирных домов на одном земельном участке, за исключением случаев, если такой земельный участок предоставлен для комплексного освоения территории.  Однако, как предусмотрено [частью 6 статьи 16](consultantplus://offline/ref=29AE6E1D2211A882BA4A89A405F9600ED5B82206302CA45B56EFE9E5CF263A8C0E0B4DF0509B13331E4F5FFCD8E2CAC1B1817BB9XBmEM) Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие Жилищного [кодекса](consultantplus://offline/ref=E899843BDC5063E1B95DF72205B43B20E4D01A2642E00FF382860BE8E56B1A336EE7FA343E206CCDA30C954708h4oDM) Российской Федерации, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в Единый государственный реестр недвижимости.  В этой связи в случае, если строительство нескольких многоквартирных домов осуществлялось на одном земельном участке, ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов может осуществляться только после раздела данного земельного участка с образованием земельных участков, являющихся общим имуществом каждого отдельного многоквартирного дома.  Следует отметить, что в соответствии с [пунктом 4 части 1 статьи 36](consultantplus://offline/ref=572417A9DFE78B8C4380FF8372E9D1222296E7CB227EE612E3C608CB8B2B22435E13637E03DA41593341F67E31AFB7E1C2A4104CCABE871Ae002M) Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.  Выделение отдельного земельного участка для размещения двора для МКД в соответствии с действующим законодательством также невозможно.  Как было указано выше, в нашем законодательстве нет множественной долевой собственности двух разных МКД на один и тот же земельный участок. По аналогичной причине не может быть сформирован один общий участок двора для нескольких МКД. В данном случае такой участок может быть только территорией общего пользования.  Таким образом, в случае, если объекты озеленения и благоустройства предназначены для обслуживания, эксплуатации и благоустройства более чем одного многоквартирного дома, такие объекты, в том числе в результате образования земельного участка, занятого таким многоквартирным домом, не могут быть отнесены к общему имуществу данного дома.  В связи с вышеизложенным, требуется исключить положения свода правил о выделении единого земельного участка для расположенных на нем зданий и сооружений, и о выделении отдельного земельного участка для размещения двора, либо внести в свод правил необходимые пояснения и дополнения в отношении МКД. | **Отклонено.**  Часть 3.1 Статьи 31 ГрК РФ утратила силу с 1 сентября 2021 года. На основании Федерального закона от 01.07.2021 N 275-ФЗ.  Свод правил устанавливает требования к планировочным элементам пространственной среды центральной модели.  На одном земельном участке может быть расположен один большой дом – кондоминимум.  В случае выделения отельного земельного участка для размещения двора указанный двор будет территорией общего пользвования. |

**СВОДКА ЗАМЕЧАНИЙ И ПРЕДЛОЖЕНИЙ**

**к проектам Сводов правил**

**«Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Центральная модель городской среды»,**

**«Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Среднеэтажная модель городской среды»,**

**«Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Малоэтажная модель городской среды».**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№  п/п | Структурный элемент свода правил | Замечание, предложение | Ответ разработчика |
| 1 | По тексту Сводов правил.  В представленных сводах правил установлена максимальная площадь земельных участков, в том числе для застройки многоквартирными жилыми зданиями. | Согласно пункту 1 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации: «Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в со­ответствии с законодательством о градостроительной деятельности уста­навливаются градостроительные регламенты, определяются такими градо­строительными регламентами». Таким образом, дифференциация максимальных размеров земельных участков зависит от типов таких объектов и конкретной территории. Представляется целесообразным применительно к различным видам объектов, согласно логике регулирования, устанавливать в сводах правил минимальные размеры земельных участков, отталкиваясь от которых возможно было бы дифференцировать максимальные размеры земельных участков посредством градостроительных регламентов на конкретной территории. | **Принято к сведению.**  Параметры моделей имеют как максимальные значения части параметров, так и минимальные значения части параметров.  Согласно ст31 ГрК РФ разработке сводов правил осуществляется с учетом требований град регламентов, и соответственно, сводов правил, обеспечивающих соблюдение их требований. СП регламентируют параметры среды в целях построения моделей и могут быть использованы при подготовке генпланов и пзз с учетом требований моделей, определенных в стандарте крт |

**СВОДКА ЗАМЕЧАНИЙ И ПРЕДЛОЖЕНИЙ**

**к проекту Свода правил**

**«Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Общие положения построения моделей городской среды».**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№  п/п | Структурный элемент свода правил | Замечание, предложение |  |
| 1 | По тексту Сводов правил понятия «комплексное развитие территории жилой и многофункциональной застройки» и «застроенная территория, подлежащая развитию». | В законодательстве такие термины отсутствуют.  Согласно статье 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации видами комплексного развития территории являются:  - комплексное развитие территории жилой застройки;  - комплексное развитие территории нежилой застройки;  - комплексное развитие незастроенной территории;  - комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.  На основании изложенного представляется, что используемое в СП понятие подменяет собой два законодательно установленных вида КРТ. | **Принято к сведению**  **Если рассматривать ГрК РФ, то** используемое в СП понятие относится к двум законодательно установленным видам КРТ.  По сути своды правил гораздо шире и должны учитываться при разработке генеральных планов поселений и округов, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий жилого и многофункционального назначения [1, статья 41], в т. ч. в границах которых предусматривается комплексное развитие территории [1, статьи 65, 66], при построении моделей городской среды: центральной, среднеэтажной, малоэтажной моделей в различных градостроительных, архитектурно-планировочных и объемно-пространственных условиях их размещения. (см. п.1.2) |
| 2 | Раздел «Термины и определения и сокращения»  *по тексту* | Применяемые в данном разделе определения необходимо соотнести с нормами действующего законодательства и сводов правил, в частности СП 42.13330.2016. (в том числе: «объекты общественно-деловой застройки», «открытые общественные пространства», «помещения общественного назначения» и т.д.). | **Принято**  Термины откорректированы |
| 3 | По тексту Сводов правил понятие «комплексное и устойчивое развитие территории». | Данное понятие ранее применялось в законодательстве, но с введением КРТ было исключено, при этом по тексту СП в ряде случаев «КРТ» подменяется понятием «КУРТ». | **Принято**  Откорректировано |
| 4 | По тексту Сводов правил применяется разделение моделей на «малоэтажную», «среднеэтажную» и «центральную». | Вместе с тем применяемого деления при построении параметров жилой застройки в законодательстве не применяется.  Также необходимо соотнести предлагаемые параметры плотности застройки с параметрами, установленными СП 42.13330.2016. | **Отклонено**.  Разрабатываемые своды правил детализируют требования законодательства и выполнены в развитие сводов правил в рамках формирования застройки для построения моделей городской среды. |

**ОБЩИЕ ЗАМЕЧАНИЯ**

**ко всем Сводам правил «Градостроительство. Комплексное развитие территорий»:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Замечание | Заключение раработчика |
|  | - в рассматриваемых документах «комплексность» понимается в широком смысле как учет всех факторов городской среды, а не в соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, что влечет риск подмены понятий и может привести к путанице и неопределенности применяемых норм и правил | **Принято к сведению**.  В соответствии с законодательством Российской Федерации, Градостроительный кодекс является законом, которому не могут противоречить остальные документы градостроительного планирования. Разрабатываемый документ добровольного применения. |
|  | Также не учитывается установленный ГрК РФ подход, согласно которому при осуществлении деятельности по КРТ на основании решения уполномоченных органов власти документом, определяющим функционально-планировочные решения развития такой территории, является подготовленная в соответствии с условиями такого решения документация по планировке территории, утверждение которой допустимо без учета положений генерального плана муниципального образования и правил землепользования и застройки | **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.  Проекты сводов правил выполнены согласно технического задания на основе «Стандарта комплексного развития территории». Вопросы экономической эффективности реорганизации территории КРТ могут быть учтены при актуализации разрабатываемых документов на основе проведения соответствующих НИР |
|  | - Согласно концепции СП нормативное регулирование жилой застройки (малоэтажной, среднеэтажной, многоэтажной) вынесено в отдельные СП, а не интегрировано в действующие СП 42.13330.2016, СП 476.1325800.2020, СП 30-102-99, что создает дополнительное дублирование и противоречие в установленных правилах, введение большого объема отсылочных норм, и, как следствие, не ведет к оптимизации существующих документов. | **Отклонено**.  Разрабатываемы своды правил конкретизируют требования к организации пространства поселений для достижения параметров центральной, среднеэтажной и малоэтажной модели городской среды. Включение требований разрабатываемых сводов правил в уже имеющиеся документы не целесообразно. |
|  | - законодательство не содержит понятия «модели городской среды», на котором построена концепция СП | **Отклонено**.  Своды правил может использовать собственную терминологию |
|  | - законодательно «город» трактуется в категориях планировочной и функциональной организации  При этом СП описывают городскую среду в категориях трех моделей – малоэтажной, среднеэтажной, центральной, что, представляется серьезным противоречием и не увязано с необходимостью территориального планирования, при котором определяются границы планировочных элементов – районов, микрорайонов, кварталов и большое разнообразие функциональных зон с определенными параметрами | **Отклонено**.  . Модели городской среды рассматриваются как комплекс характеристик и показателей (начиная от планировочных и кончая архитектурно-художественными) формирования квартала, а не как категории городской среды. |
|  | - установленные СП доли и процентные соотношения застройки необходимо сопоставить с нормами действующих Сводов правил | **Принято к сведению.**  Сопоставление выполнено в процессе разработки документов. |
|  | - в СП применяется разный подход к понятию «квартал» и иных понятий, которые не соотносятся с действующими нормами | **Отклонено**.  Понятие «квартал» используется в соответствии с СП 42.1330.2016  Термин «квартал» используется только в рамках данных документов. Он и другие термины провереныи откорректированы на соответствие действующим нормам. |
|  | - положения СП не в полной мере соотносятся с положениями ГрК РФ в части правил разработки документации по планировке территории | **Принято**.  Текст документов откорректирован |
|  | - следует привести в соответствие с действующим законодательством, нормами и правилам используемый в СП понятийный аппарат и терминологию, в целях исключения противоречивости и двойственности трактования требований | **Принято**.  Терминология приведена в соответствие с действующим законодательством. |