

**Пояснительная записка**  
**к проекту первой редакции свода правил «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Малоэтажная модель городской среды»**

**1. Обоснование целесообразности разработки свода правил**

Разработка свода правил «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Малоэтажная модель городской среды» выполняется по договору № Ф-02/38-18 от 10.04.2018 заключенным с Фондом ДОМ.РФ. Работы выполняются за счет внебюджетных средств. В рамках Программы повышения комфортности городской среды, утвержденной протоколом заседания Совета Фонда от 15.08.2019 № СФ-3 /2019 предусмотрено внедрение методического документа «Стандарт комплексного развития территорий» и обеспечение разработки методических документов, направленных на повышение комфортности городской среды, качества жилья, а также инструментов развития территорий и элементов инфраструктуры.

Потребность разработки свода правил продиктована отсутствием нормативно-технического документа, регламентирующего критерии качества городской среды, соответствующего интересам национальной экономики, развитию материально-технической базы и уровню научно-технического прогресса, а также требованиям и правилам, действующим в Российской Федерации и обеспечивающим основу, необходимые параметры комфорта, безопасность и устойчивое комплексное развитие территорий городских и сельских населенных пунктов, городских округов, городских и сельских муниципальных образований на территории Российской Федерации.

Внедрение свода правил должно создать условия и обеспечить повышение комфортности городской среды, качественно изменить уровень планирования и реализации мероприятий по комплексному развитию территорий Российской Федерации.

**2. Основание для проведения работы**

Разработка проекта свода правил «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Малоэтажная модель городской среды» осуществляется в рамках мероприятий по совершенствованию технического регулирования в строительной сфере:

- актуализация действующих нормативно-технических документов на предмет внедрения передовых технологий и установления ограничений на использование устаревших технологий в проектировании и строительстве;
- принятие новых нормативно-технических документов в строительной сфере, необходимых для осуществления поэтапного отказа от использования устаревших технологий в проектировании и строительстве.

**3. Цель и задачи разработки**

Целью разработки проектов сводов правил в области градостроительства является реализация требований Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» по обеспечению защиты жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, обеспечению требований пожарной безопасности, 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 передвижения, энергетической эффективности зданий и сооружений, безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду; выполнение требований Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», повышение уровня гармонизации нормативных требований с европейскими и международными нормативными документами, приведение к единообразию методов определения эксплуатационных характеристик и методов оценки, обеспечение взаимной согласованности действующих нормативных технических документов в сфере строительства.

Задачи разработки проекта свода правил в области градостроительства:

- снижение стоимости и сроков строительства;
- внедрение новых материалов и технологий;
- учет положений законодательства Российской Федерации;
- учет требований, прошедших валидацию и апробацию при проектировании и строительстве;
- определение общих положений и особенностей планировочной организации территории малоэтажной модели;
- определение требований к функциональному использованию территории малоэтажной модели;
- определение типологии застройки малоэтажной модели;
- определение требований к транспортному обслуживанию территории малоэтажной модели;
- определение требований к организации автостоянок для малоэтажной модели;
- определение экологических требований для малоэтажной модели;
- определение требований к размещению и к организации земельного участка для зданий организаций образования в составе малоэтажной модели.

#### **4. Область применения свода правил. Данные об объекте нормирования**

Свод правил определяет состав и последовательность градостроительной документации, касающейся формирования (построения) малоэтажной модели городской среды в целях обеспечения безопасности и устойчивости комплексного развития территорий городских и сельских населенных пунктов,

городских округов, городских и сельских муниципальных образований на территории Российской Федерации.

Свод правил распространяется на проектирование новых и развитие существующих территорий поселений, их планировки и застройки на основе формирования (построения) малоэтажной модели городской среды в различных градостроительных, архитектурно-планировочных и объемно-пространственных условиях поселений, включает типологические характеристики и параметры объектов социальной, общественно-деловой, транспортной и пешеходной инфраструктуры, требования к элементам благоустройства, входящих в состав малоэтажной модели, необходимые для создания безопасной, комфортной и устойчивой среды обитания.

## **5. Структура и содержание свода правил**

Проект свода правил «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Малоэтажная модель городской среды» содержит следующие разделы:

- 1 Область применения
  - 2 Термины и определения
  - 3 Нормативные ссылки
  - 4 Общие положения; особенности планировочной организации территории центральной модели
  - 5 Функциональное использование территории
  - 6 Типология застройки
  - 7 Транспортное обслуживание территории
  - 8 Организация автостоянок
  - 9 Экологические требования
  - 10 Требования к размещению и к организации земельного участка для зданий организаций дошкольного, начального, основного и среднего (полного) общего образования
- Приложения  
Библиография.

**6. Перечень передовых технологий, включенных в проект свода правил «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Малоэтажная модель городской среды», и ограничений на использование устаревших технологий при проектировании и строительстве**

**6.1. Перечень передовых технологий, включенных в проект свода правил «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Малоэтажная модель городской среды»**

Проект свода правил предусматривает:

- исчерпывающие требования к параметрам плотности застройки, размерам территории, кварталов, земельных участков; обеспеченности объектами общественной инфраструктуры, озелененными территориями, вместимости и размерам участков объектов образования на территории Малоэтажной модели;

- исчерпывающие требования к параметрам транспортной и пешеходной доступности объектов на территории малоэтажной модели, в части плотности сети, параметрам объектов улично – дорожной сети, мест хранения автомобилей населения, взаимосвязи с окружающими объектами различного назначения, благоустройства территории;

- исчерпывающие требования к организации комфортной городской среды в части параметров этажности и фронта застройки, размещению визуальных доминант, общественных объектов вдоль объектов УДС, параметрам озеленения.

## **6.2. Перечень ограничений на использование устаревших технологий при проектировании и строительстве, установленных в проекте свода правил «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Малоэтажная модель городской среды»**

Свод правил СП «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Малоэтажная модель городской среды» разрабатывается впервые.

## **7. Ожидаемая технико-экономическая и социальная эффективность внедрения проекта свода правил СП «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Малоэтажная модель городской среды»**

Свод правил разрабатывается в рамках работ по договору № Ф-02/38-18 от 10.04.2018 заключенным с Фондом ДОМ.РФ за внебюджетные средства.

Применение разрабатываемого документа должно обеспечить правовой статус положений методического документа «Стандарт комплексного развития территорий», и способствовать созданию безопасной, комфортной и устойчивой среды обитания.

Разработка унифицированных (типовых решений) на основании положений проекта свода правил приведет к:

- упрощению процесса проектирования, в том числе снижению сроков проектирования и затрат на разработку проектной документации за счет обеспечения проектировщиков расчётными показателями и нормативными требованиями по проектированию рассматриваемого типа городской среды;

- снижение бюджетных затрат при проектировании объектов за счет внедрения расчётных показателей, обеспечивающих оптимальное использование территорий, безопасность и комфорт для жителей и устойчивость развития городской среды;

- созданию безопасной среды внутри объектов, обеспечению защиты людей от воздействия поражающих факторов в случае наступления чрезвычайных ситуаций;

- рациональному использованию территории, за счет выбора экономически целесообразного размещения зданий и сооружений.

Внедрение в практику проектирования проекта свода правил СП «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Малоэтажная модель городской среды» обеспечит в том числе:

- установление исчерпывающих требований к параметрам плотности застройки, размерам территории, кварталов, земельных участков; обеспеченности объектами общественной инфраструктуры, озелененными территориями, вместимости и размерам участков объектов образования на территории Малоэтажной модели позволит обеспечить жителям максимальное количество услуг в шаговой доступности и, как следствие, - высокое качество жизни ;

- установление исчерпывающих требований к параметрам транспортной и пешеходной доступности объектов на территории малоэтажной модели, в части плотности сети, параметрам объектов улично – дорожной сети, мест хранения автомобилей населения, взаимосвязи с окружающими объектами различного назначения, благоустройства территории позволит обеспечить эффективность городского управления, снижение затрат и времени, расходуемых на перемещение по территории;

- установление исчерпывающих требований к организации комфортной городской среды в части параметров этажности и фронта застройки, размещению визуальных доминант, общественных объектов вдоль объектов УДС, параметрам озеленения позволит обеспечить экономию средств на обслуживание территории, устойчивый спрос на недвижимость и ее высокую стоимость.

Экономический эффект – снижение стоимости разработки и проектирования за счет обеспечения нормативными требованиями и критериями качества для проектирования малоэтажной модели городской среды.

## **8. Наличие научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ в этой области**

В проекте СП «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Основные положения построения моделей городской среды»

учитываются результаты:

-НИР «Обоснование предложений по уточнению санитарно-эпидемиологических требований (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и СанПиН 2.1.2.2645-10) и внесению изменений в СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в части оптимизации расстояний от автостоянок до объектов жилой застройки на основе анализа практики применения указанных документов. Разработка предложений в проект первой редакции изменения в свод правил» (2018 г);

- НИР «Обоснование предложений по внесению изменений в СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в части требований к формированию функционально-планировочной организации жилых зон в целях совершенствования нормативной базы по формированию городской среды на основе анализа практики его применения и разработка предложений в проект первой редакции изменения в свод правил»;

- НИР «Обоснование предложений по внесению изменений в СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в части требований к формированию функционально-планировочной организации общественно-деловых зон в целях

совершенствования нормативной базы по формированию городской среды на основе анализа практики его применения свода правил и разработка предложений в проект первой редакции изменения в свод правил»;

- НИР «Обоснование предложений по внесению изменений в СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в части требований к формированию функционально-планировочной организации улично-дорожной сети в целях совершенствования нормативной базы по формированию городской среды на основе анализа практики его применения и разработка предложений в проект первой редакции изменения в свод правил».

## **9. Взаимосвязь проекта изменений свода правил с другими нормативными документами**

Проект свода правил СП «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Малоэтажная модель городской среды» разработан с учетом положений:

Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»

Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»

Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»

Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая»

Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»

Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»

Постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»

Постановление Правительства Российской Федерации от 16.09.2020 N 1479 "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации"

Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»

Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

Постановление Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2020 года N 2035 «Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»

Постановление Правительства Российской Федерации от 19 июня 2020 № 890 "О порядке предоставления доступа к минимальному набору функций интеллектуальных систем учета электрической энергии (мощности)"

Постановление Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 года N 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 года N 641

СП 17.13330.2017 СНиП II-26-76 «Кровли» (с изменением №1, № 2, № 3)

СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями № 1, № 2, № 3, № 4)

СП 53.13330.2019 Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97\* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)

СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»

СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»

СП 476.1325800.2020 Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов.

В результате публичных обсуждений получено 2 замечания, из них принято - 1, отклонено – 1.

Начальник Управления нормирования  
и стандартизации в строительстве  
ФАУ ФЦС



Т.А. Петрова