

**Комитет предпринимательства в сфере строительства  
Торгово-промышленной палаты Российской Федерации**

**О градостроительных предпосылках  
развития малоэтажного строительства**

**Москва - 2021**

# **СТРУКТУРНЫЙ МАНЕВР: ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО**

## **1. Стратегический вызов:**

**Нарастающие дисбалансы национальной и региональных систем расселения.  
Рост критичной уязвимости от сверхконцентрации населения страны в немногих точках.  
Указание Стратегии национальной безопасности на необходимость смены этой тенденции.  
Обеспечение реализации национальной цели проекта «Жилье и городская среда» новыми инструментами.**

## **2. Фундаментальность недостатков многоэтажных МКД:**

- демографический барьер: две трети ввода – микро- и малые квартиры. В Ленобласти и Приморском крае – более 90%;**
- стоимостной барьер: рост цены 1 кв. м, затрат времени, энергии, средств на эксплуатацию, транспорт, как итог - сжатие п/с спроса;**
- растущие риски биологической безопасности: пожарные, эпидемиологические, санитарные;**
- нарастающие затраты на инфраструктуру, повсеместная скученность – лифты, автостоянки, пробки, квартиры;**
- нерешенность вопросов пост-эксплуатационной утилизации при коротком периоде службы – 50 лет.**

## **СТРУКТУРНЫЙ МАНЕВР: ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО**

### **3. Рыночная обусловленность перехода:**

- существенно более низкая стоимость 1 кв.м в ИЖС как фактор выбора населения и приближения объемов ИЖС к половине ввода;**
- агломерационная структура организации расселения на территориях городских округов и муниципальных образований – потенциальная ниша развития ИЖС и МЭС;**
- свой дом становится местом приложения труда: изменения в требованиях к занятости при уменьшении числа работающих на единице производства содействует рассредоточенности МПТ; ИЖС и ЛПХ снижают давление на рынок труда; удаленные режимы работы и учебы формируют новую социальную практику снижают транспортную нагрузку.**

### **4. Малоэтажные МКД как новая форма развития городской среды:**

- переход от монополии компактного города микрорайонов к группам поселений городского и усадебного строительства;**
- реализация задачи роста площади квартир – от 50 кв.м сегодня к 100 кв.м и более при уровне ж/обеспеченности 30-33 кв.м/чел.;**

## **СТРУКТУРНЫЙ МАНЕВР: ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО**

- структура расселения – агломерационная, сетевая, переход к малым системам расселения (группы поселений городских округов, муниципальных районов, сельских населенных пунктов);**
- развитие локальных и автономных систем инженерного оборудования жилой застройки, экологичность и углеродной нейтральности жилой среды как важнейший фактор привлекательности и выбора.**

### **5. Проектно-технологическое обеспечение:**

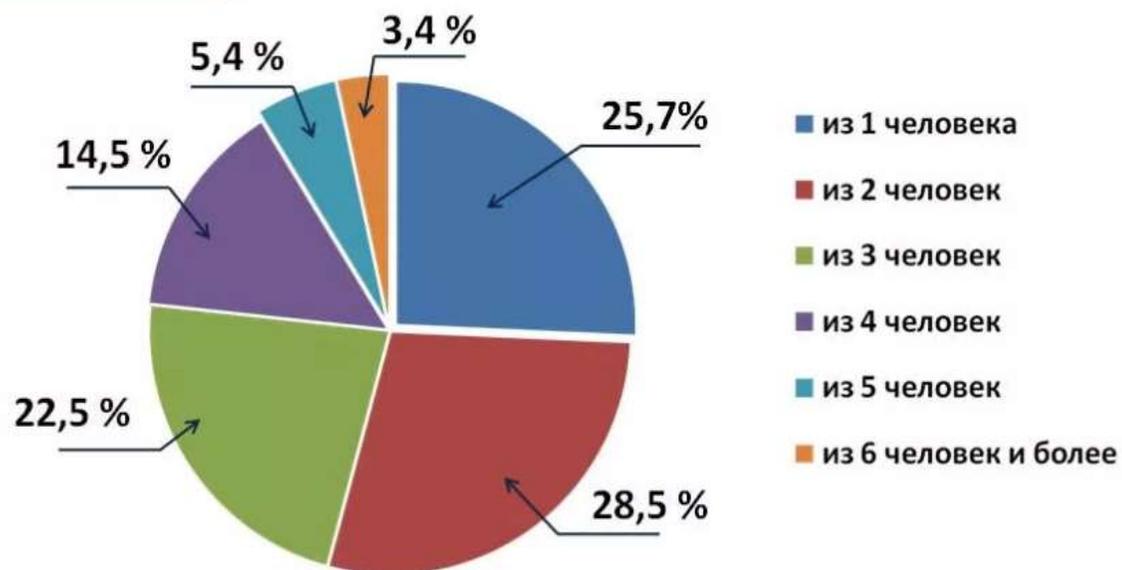
- новые положения пространственного и территориального планирования, подготовка новых нормативов градостроительного проектирования, проектирования жилых и общественных зданий – федерального, регионального и местного уровней;**
- актуализации генеральных планов городских округов, поселений с планирование развития агломераций, новых форм коммуникаций, поселений, застройки МЭС и ИЖС, улично-дорожной сети, исходя из позиции компенсации дисбалансов и приращения дополняющих факторов и элементов структуры жилого фонда, энергозатрат, размещения МПТ, необходимости массовой реконструкции фонда 1956-1975 годов, расселения ветхого и аварийного фонда.**
- принятие стратегии развития строительной отрасли, подготовленной и обсуждавшейся с учетом необходимости градостроительного маневра.**

## ЧИСЛО И РАЗМЕР ДОМОХОЗЯЙСТВ

**54,6 млн**  
частных  
домохозяйств

• в них проживает 141,0 млн человек или 99% всего населения России

средний размер домохозяйства - 2,6 человека



В вводе 2020 г. жилых домах преобладают однокомнатные квартиры – 43,2%, доля двухкомнатных квартир составила 28,9%, трехкомнатных – 16,9%. Доля квартир с четырьмя комнатами и более составила 11,0%.



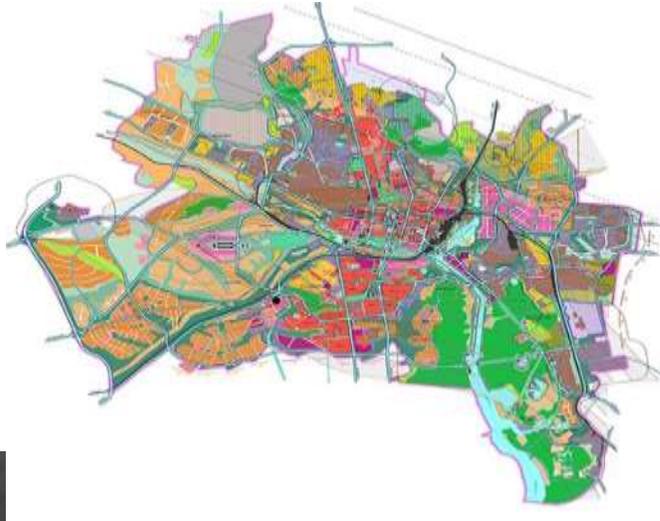
16 этажей – средняя этажность жилых домов по России\*

Доля от всего строящегося жилья в России



**Слева – плотная малоэтажная и индивидуальная жилая застройка Белгородской агломерации, занимающая территории многократно превышающие площадь Белгорода. Справа – не используемая в целях производственного, малоэтажного и индивидуального строительства территория, окружающая Владимир.**

**Белгород**



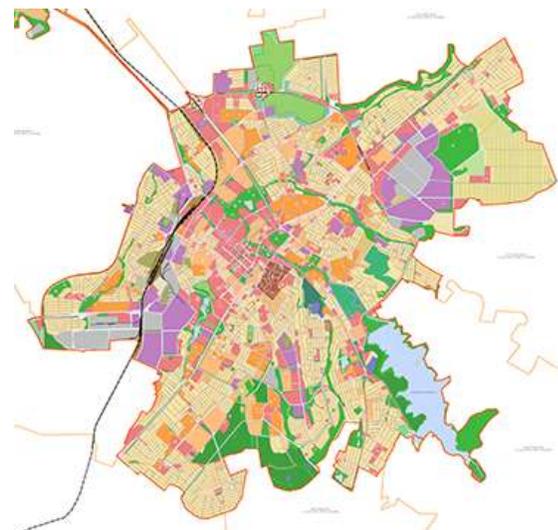
**Владимир**



**Городской округ Анапа**

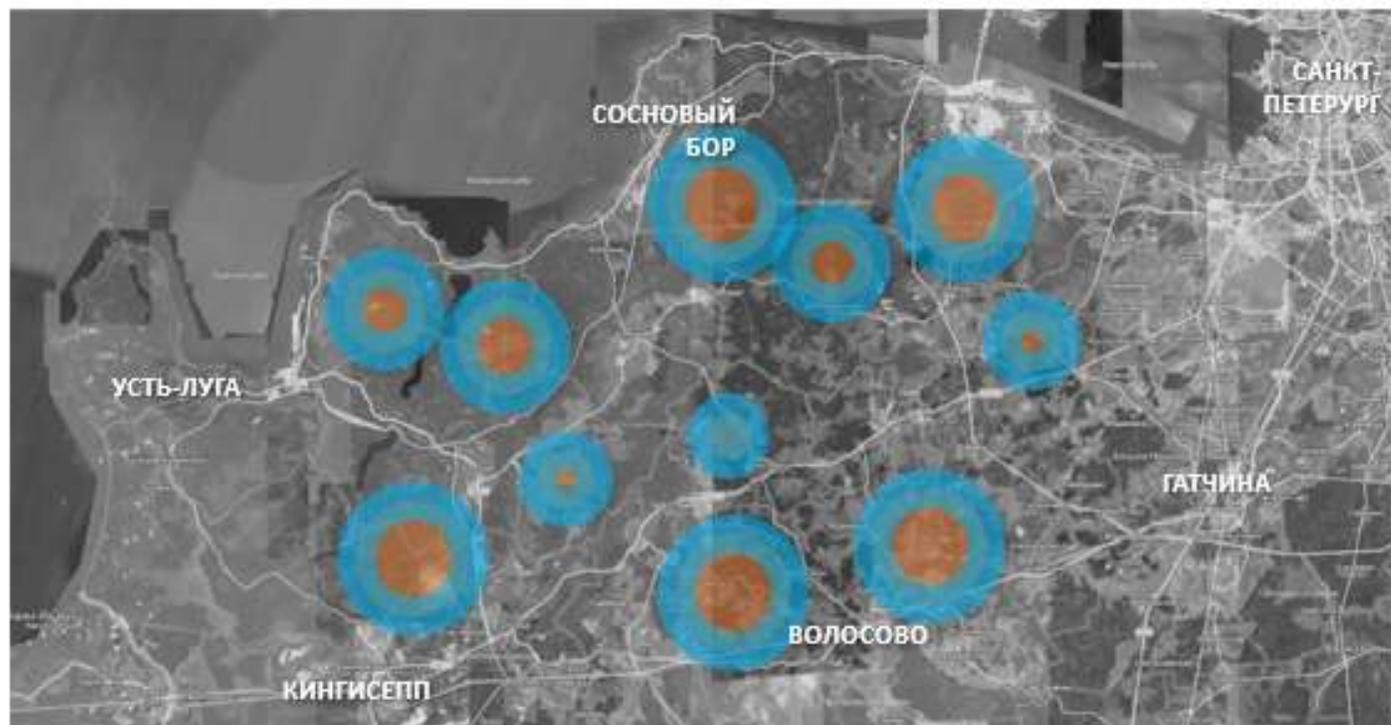


**Городской округ Симферополь**





## Градостроительные формы развития



Пространственно распределенные формы возможного размещения и создания новых типов градостроительных образований жилого, дачного и иных назначений в увязке с размещением производительных сил.

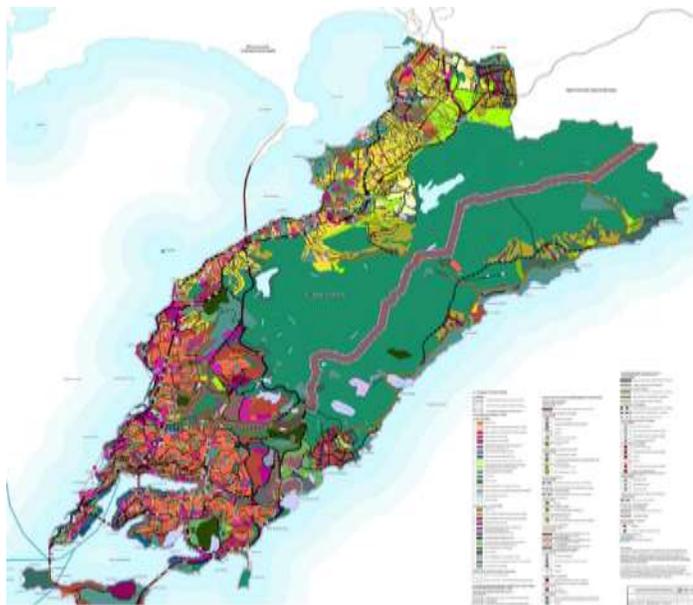
- обеспечивают снятие тормоза дефицитарности территорий;
- предусматривают введение градостроительно осмысленной политики

размещения и строительства многих тысяч дачных усадебных обустройств и жилых обустройств новой типологии – мало- и среднеэтажных жилых объектов с демографически перспективными квартирами и объектами социальной инфраструктуры.

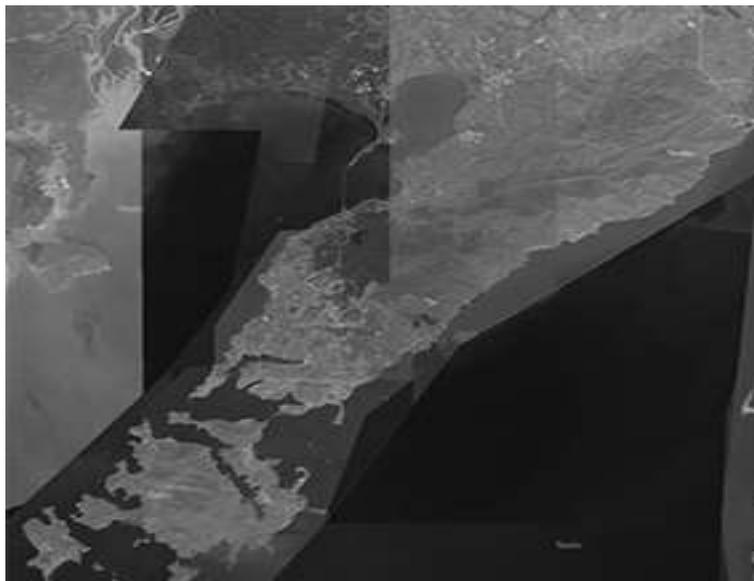
Обеспечение высокого уровня транспортной связности переформатирует проблемы миграционных потоков и трудовых корреспонденций.



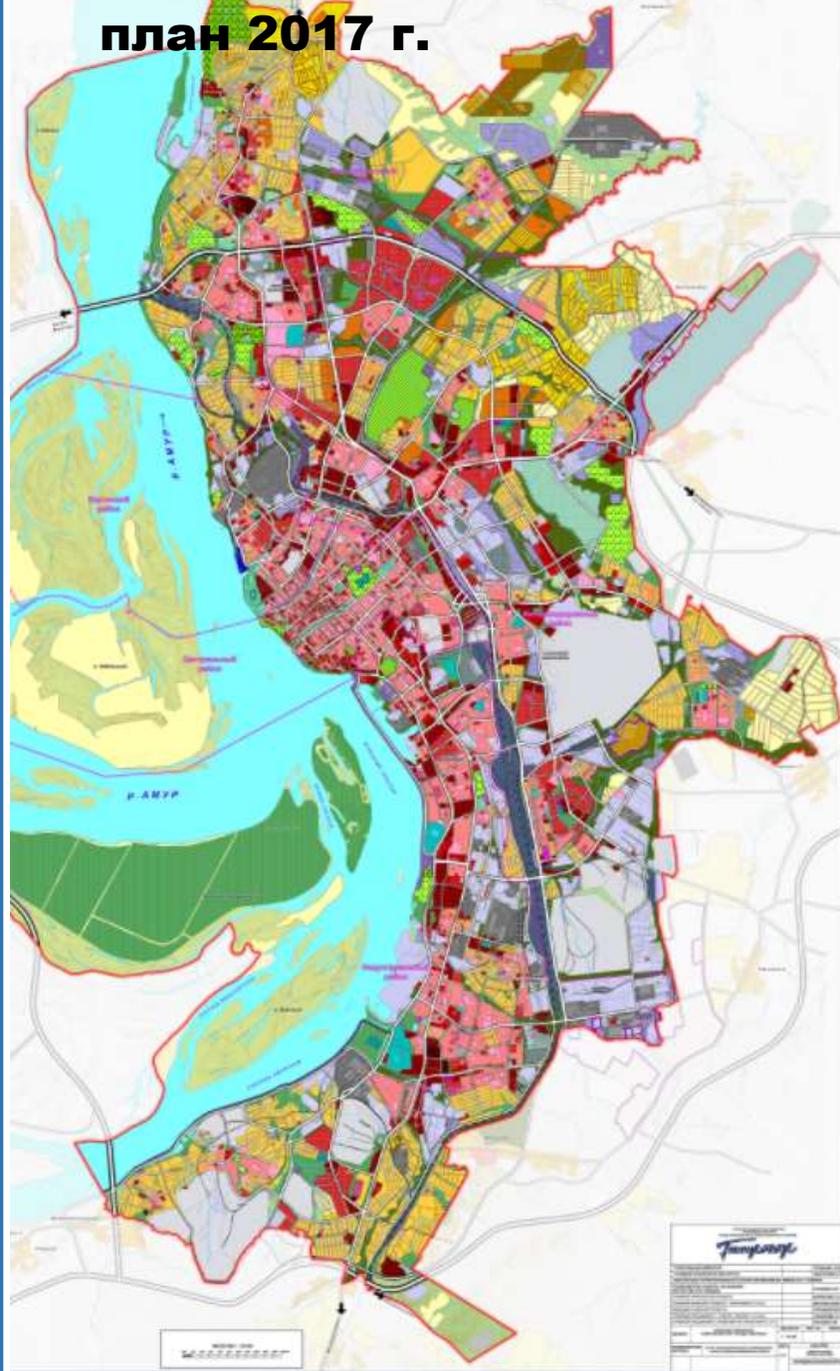
Городской округ Владивосток



Городской округ г. Хабаровск

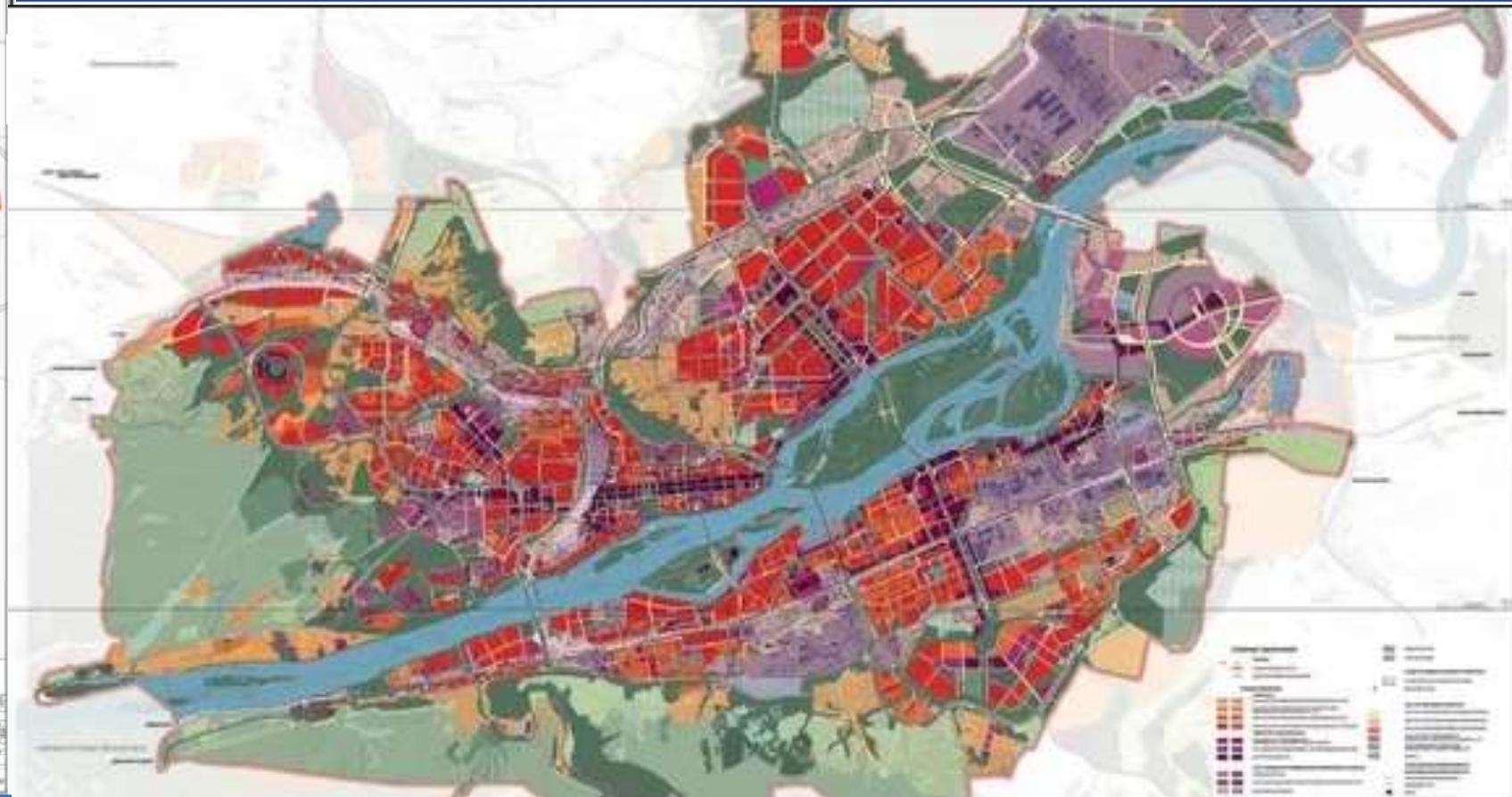


**Хабаровск. Генеральный  
план 2017 г.**



**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ГРАНИЦЫ ПЛАНИРОВАНИЯ В ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНАХ НЕ ВКЛЮЧАЮТ ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЦЕЛОСТНОЙ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ СИСТЕМЫ РАССЕЛЕНИЯ И ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ ГОРОДОВ С ИХ ПРИГОРОДНОЙ ЗОНОЙ (АГЛОМЕРАЦИЕЙ), РАЗВИТИЕМ ИЖС И СТРОИТЕЛЬСТВА МАЛОЭТАЖНЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЗДАНИЙ.**

**РАЗВИТИЕ АГЛОМЕРАЦИЙ И ГРАДОФОРМИРУЮЩАЯ РОЛЬ НОВЫХ РЫНКОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – ПОЛНОСТЬЮ ВНЕ ЗАДАЧ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ СЕГОДНЯ.**



## **ПОТРЕБНОСТЬ В ТЕРРИТОРИЯХ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НАЦИОНАЛЬНЫХ ЦЕЛЕЙ И ПРОЕКТОВ**

**РОССИИ В ПРЕДСТОЯЩЕЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ НУЖНО ДОВЕСТИ НАЛИЧИЕ ЖИЛОГО ФОНДА ДО 4,6 – 5,0 МИЛЛИАРДОВ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ. НЫНЕ – ОКОЛО 3,8 МЛРД. КВ. М В СУММЕ ЗАНИМАЮТ ОКОЛО 3,5 МЛН. ГА В СОСТАВЕ 5,2 МЛН. ГА ЗЕМЕЛЬ ПОД ЗДАНИЯМИ И СООРУЖЕНИЯМИ НА ТЕРРИТОРИЯХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.**

**ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ 1,2 – 1,3 МИЛЛИАРДОВ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ НОВОГО ФОНДА (С УЧЕТОМ ВОСПОЛНЕНИЯ ВЫБЫТИЯ) ПОТРЕБУЕТСЯ БОЛЕЕ 1 МИЛЛИОНА ГЕКТАРОВ НОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ С УЧЕТОМ РАЗМЕЩЕНИЯ ЧАСТИ НОВОЙ ЗАСТРОЙКИ НА МЕСТАХ СНОСИМОЙ.**

**В ЦЕЛОМ ПЛОЩАДЬ ТЕРРИТОРИЙ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ДОЛЖНА БЫТЬ УВЕЛИЧЕНА ДО ПРИМЕРНО 21 – 22 МЛН. ГА ОТ 19,9 МЛН. ГА СЕГОДНЯ, ТО ЕСТЬ С 1,17% ДО 1,25 – 1,29% ТЕРРИТОРИИ СТРАНЫ.**

**ДОЛЖНО БЫТЬ ИЗМЕНЕНО НОРМАТИВНО-ИНСТРУКТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ С ТРАНСФОРМАЦИЕЙ ЕГО В ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ СТРАТЕГИЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ.**

**ОСНОВНЫМ ДВИЖИТЕЛЕМ РАЗВИТИЯ ДОЛЖНО СТАТЬ ВЫСОКОТЕХНОЛОГИЧНОЕ ИНДИВИДУАЛЬНОЕ И МАЛОЭТАЖНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПРИ ПОДДЕРЖКЕ ПРОМЫШЛЕННОСТИ МЕСТНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ИНДУСТРИИ ДЕРЕВЯННОГО ДОМОСТРОЕНИЯ.**

**ГЛАВНЫМ УСЛОВИЕМ РОСТА ЯВЛЯЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА ПОДГОТОВКИ ТЕРРИТОРИЙ РАЗВИТИЯ, НАПРАВЛЯЕМАЯ СТРАТЕГИЯМИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО И ПРОСТРАНСТВЕННОГО ИХ РАЗДЕЛОВ. СТРАТЕГИЧЕСКОЕ, ЗЕМЕЛЬНОЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ДОЛЖНЫ ОБЕСПЕЧИТЬ ЭТИ СТРАТЕГИИ СВОИМИ ИНСТРУМЕНТАМИ.**

**ОРГАНИЗАЦИОННО СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ДОЛЖНА БЫТЬ ЦЕЛЕВЫМ ОБРАЗОМ ГАРМОНИЗИРОВАНА И НАПРАВЛЕНА НА ПРАКТИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РАЗВИТИЯ.**

# Предлагаемые изменения в градостроительную документацию в целях реализации Национального проекта

## ДЕЙСТВУЮЩИЙ СОСТАВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Схемы территориального планирования Российской Федерации

Схема территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации

Схема территориального планирования субъекта Российской Федерации

Схемы территориального планирования муниципальных районов

Генеральные планы поселений и (или) городских округов

Правила землепользования и застройки

Проект планировки территории

Проект межевания территории

Архитектурно-строительное проектирование



## ПРЕДЛАГАЕМЫЙ СОСТАВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Схемы территориального планирования Российской Федерации

Схема территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации

Схема (мастер-план) градостроительного планирования реконструкции и развития территории субъекта РФ или их группы. (Концепция и ТЭП на разработку СТП субъекта РФ на основании Национального проекта и программ развития).

Схема территориального планирования субъекта Российской Федерации

Схема (мастер-план) градостроительного планирования реконструкции и развития территорий муниципальных районов, городских округов. (Концепция и ТЭП на разработку СТП районов, агломераций, городских округов на основании Национального проекта и программ развития).

Схемы территориального планирования муниципальных районов

Генеральные планы поселений и (или) городских округов

Правила землепользования и застройки

Проект планировки территории

Проект межевания территории

Архитектурно-строительное проектирование