

## Вопросы о запрете создавать несоразмерную застройку<sup>1</sup>

Существуют начальные-исходные понятия, которые отражают объективную реальность, - понятия, чьё существование должно отвергаться под предлогом, якобы, мнимости-придуманности, поскольку без такого отвержения придётся признать уже необходимость отвержения того, со стороны чего указанная мнимость-придуманность провозглашается. Речь идёт о том, что называется *критериальной шкалой соразмерной застройки* и *несистемой точечного-административного градостроительства*<sup>2</sup>.

**Со стороны практики** смысл понятия «критериальная шкала соразмерной застройки» (вместе со структурой покомпонентного наполнения указанной шкалы) представлен в пункте 5.3 определения понятия *соразмерная застройка*<sup>3</sup>. При этом проявления практики предопределены теорией так, как указано ниже.

**Со стороны теории** обнаруживается следующее. «Критериальная шкала соразмерной застройки» (КШСЗ) – это то, что определяется совокупностью следующих положений. КШСЗ - это то:

1) что, существуя объективно и, будучи адресованным мышлению людей, являет себя нам для приложения некоторых интеллектуальных усилий ради обретения понимания доказательного-неопровержимого;

2) объективное существование чего возникает-произрастает из *ценностей пространственных базовых*, а в составе таких ценностей находится начальная-стартовая ценность в виде ценности безопасного существования (ценности комплексной безопасности – функциональной-социальной-психологической) – находится минимально необходимый (для полноформатных функций проживания) размер приобъектных пространств «дворов» многоквартирных домов (МКД);

3) что, опираясь на указанную ценность, воплощается в цепочку предельных значений соответствующих видов параметров-характеристик, которые не существуют независимо друг

---

<sup>1</sup> Более точное название данного текста такое: «Вопросы о критериальной шкале соразмерной застройки – о логическом понуждении к соблюдению связности предельных значений различных параметров застройки».

<sup>2</sup> В данном тексте *жирным курсивом* обозначены понятия, определения которым даны в «АЗБУКЕ ПОНЯТИЙ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ с доказательствами и иллюстрациями» (по состоянию на 23.02.24), размещённой по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/898267784.pdf>. Имеются также понятия, определения которым даны в указанной Азбуке по её состоянию на более позднюю дату.

<sup>3</sup> См. также в приложении к указанной «Азбуке ...» рисунки с номерами от 19-1 до 19-5 – рисунки и комментарии, посвящённые различным аспектам понятия *соразмерная застройка*.

от друга, но существуют в неразрывной взаимосвязи друг с другом, образуя некий «пакет» параметров-характеристик – суть «критериальную шкалу соразмерной застройки»<sup>4</sup>;

4) что, обнаружив себя как объективно необходимое для минимально безопасного-достойного существования горожан, в императивном порядке требует:

4.1) не допускать создания того, что меньше минимально необходимого – не допускать создания *несоразмерной застройки*, той застройки, которая не соответствует *критериальной шкале соразмерной застройки* (не допускать прежде всего по требованиям истинного федерального законодательства о техническом регулировании **безопасности** – законодательства, нуждающегося в завершении его объективной логики<sup>5</sup>);

4.2) осмыслить и воплотить в соответствующие механизмы правового градорегулирования возможность допущения несоразмерной застройки (допущения с позиций сугубо экономических-функциональных) в виде сверх-многоэтажной, «небоскрёбной» застройки, создаваемой исключительно в предзаданных территориальных зонах мега-центра мегаполиса<sup>6</sup>;

4.3) инкорпорировать положения 4.1 и 4.2 в том, что называется *идентичная морфология застройки города* (или поляризованная-дифференцированная морфология), - в том, что надлежит создавать целенаправленно-осознанно (на основе юридически значимых, подлинных, не имитационных *документов градостроительного проектирования*, начиная с *генерального плана, правил землепользования и застройки*) и что достижимо лишь при условии отвержения деструктурирующей города *несистемы точечного-административного градостроительства* и применения вместо насистемы *системы зонального-правового градорегулирования*.

## Приложение.

Доказательство того, что параметры и характеристики в составе *критериальной шкалы соразмерной застройки* существуют согласно «пакетному принципу» - согласно объективно существующему юридически значимому запрету на создание *несоразмерной застройки* – запрету, пока ещё не осознанному и официально не введённому в практику.

---

<sup>4</sup> См. пункт 5.3 определения понятия *соразмерная застройка*. См. также доказательство того, что по объективным основаниям параметры-характеристики в составе критериальной шкалы соразмерной застройки существуют согласно «пакетному принципу», - доказательство, представленное ниже, в приложении к данному определению.

<sup>5</sup> См.: *безопасность и неслучайная неполнота её минимально необходимых требований в своде правил градостроительного проектирования; безопасность – связь с ценностями жизни человеческой и требованиями устройства морфологии соразмерной застройки*.

<sup>6</sup> См.: *высота застройки максимальная как инструмент градорегулирования – альтернативные случаи применения и неприменения; небоскрёбы*.

Указанный «пакетный принцип» - это ситуация, когда одновременно действуют следующие положения:

1) объективным образом (независимо от оценочных суждений каких бы то ни было субъектов) существует начальный-стартовый параметр с минимальным значением, меньше которого не допускается создавать соответствующие объекты, - не допускается по причине как бы естественным-принудительным образом возникающего, необходимого запрета со стороны подлинного федерального законодательства о техническом регулировании **безопасности**. Это удельный показатель – минимальный размер приобъектного пространства «двора» многоквартирного дома (МКД)<sup>7</sup>;

2) существуют связанные с указанным начальным-стартовым параметром иные параметры<sup>8</sup>, изменения которых:

2.1) приводит к изменению значений всех иных параметров, включая изменение значений начального-стартового параметра;

2.2) должно быть запрещено производить так, чтобы значения начального-стартового параметра переходили бы из предустановленной-критериальной области **безопасности** в область опасного-недопустимого-запретного;

3) в силу положений 1 и 2 (положений, имеющих объективный характер) существует запрет (также являющий себя объективным – принуждающим к исполнению) – один и тот же запрет, имеющий два проявления – непосредственное и опосредованное:

3.1) **запрет непосредственный** – запрет создавать то, что меньше минимально необходимого-обязательного, запрет, принудительно-обязательно-осознанно устанавливаемый со стороны законодательных требований **безопасности**, - запрет на создание приобъектных пространств «дворов» МКД в размерах меньше минимально необходимого-обязательного;

---

<sup>7</sup> В своё время указанный запрет был упразднён намеренно, но необоснованно (\*). По объективным основаниям **безопасности** (комплексной безопасности – функциональной-социальной-психологической) этот запрет должен быть возвращён введением в законодательство соответствующих норм. См. **доказательства того, что ценности минимально необходимых приобъектных пространств «дворов» есть требования безопасности**. (\*) Причина и история упразднения указанного запрета описаны при рассмотрении вопроса 3.2.2 в книге «Градрегулирование ... 2019», размещённой по адресу: [https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka\\_kniga\\_2019\\_priv.pdf](https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf)

<sup>8</sup> Эти иные параметры представлены в пункте 5.3 определения понятия «*соразмерная застройка – различным целевым приоритетам соразмерная застройка жилья в мегаполисе (соразмерная застройка)*», в частности:  
А: этажность – максимальное количество этажей;  
Г: «дворовость-квартальность» - максимальная площадь квартала, га;  
Д: «периметральность-уличность застройки» минимальный процент периметра квартала, обрамлённого зданиями, %;  
Е: минимальный уровень инфраструктурной сбалансированности застройки – минимальный процент мест в объектах базовой социальной инфраструктуры (д/сады, школы, поликлиники) по отношению к показателям нормативов градостроительного проектирования – тех мест, которые должны быть в наличии не позднее 1 года после введения МКД в эксплуатацию, %.

3.2) **запрет опосредованный** – запрет изменять значения иных параметров так, чтобы эти значения выходили бы за некоторые предустановленные им пределы - туда, где они изменяют значения размеров приобъектных пространств «дворов» МКД так, что последние попадают в область меньше минимально необходимого-обязательно – попадают в область запретного-недопустимого по требованиям **безопасности** комплексной;

4) положение 3 есть отображение объективно существующего «пакетного принципа», когда принятие начального-исходного положения (которое никак не может быть отвергнуто – должно быть принято в обязательном-принудительном порядке во исполнение элементарных требований рационального мышления, включая обеспечение минимально необходимых требований **безопасности**) понуждает к принятию ряда иных положений, которые вместе с начальным-исходным положением образуют некую целостность смыслов<sup>9</sup>, в совокупности определяющих то, что называется **соразмерной застройкой** жилой, и далее то, что называется **критериальностью в градорегулировании, идентичной морфологией застройки города, качеством городской среды** подлинным.

**Резюме.** Возвращаясь от теории к практике следует заключить, что объективным образом существует (то есть, независимо от мнений и предпочтений каких бы то ни было субъектов существует) **запрет создавать несоразмерную застройку** – запрет, который бесосновно и исключительно по субъективным причинам остаётся не воспринятым и не реализованным в практике законодательной, проектной, строительной<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> См. **целостность и её обеспечение как условие недопущения деструктивных проявлений в градорегулировании.**

<sup>10</sup> Указанный запрет остаётся не осознанным в его необходимости и не реализованным благодаря содействию противоречивого **дуалистического законодательства**, обеспечивающего **выгодоприобретательные интересы альфа-бенефициаров строительства** через реализацию принципа **локальной-внесистемной максимизации застройки.**