|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА**  **И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**  **РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ** | | |
| **СВОД ПРАВИЛ** |  | **СП ХХХ.1325800.20ХХ** |

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. КОМПЛЕКСНОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ. СРЕДНЕЭТАЖНАЯ МОДЕЛЬ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ**

**Окончательная редакция**

**Издание официальное**

**Москва 2022**

**Предисловие**

**Сведения о своде правил**

1 ИСПОЛНИТЕЛЬ – Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт промышленных зданий и сооружений» (АО «ЦНИИПромзданий»)

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 465 «Строительство»

3 ПОДГОТОВЛЕН к утверждению Департаментом градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России)

~~4~~ УТВЕРЖДЕН приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации ………. № ………. и введен в действие с …

5 ЗАРЕГИСТРИРОВАН Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт).

6 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

*В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего свода правил соответствующее уведомление будет опубликовано в установленном порядке. Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования — на официальном сайте разработчика (Минстрой России) в сети Интернет*

© Минстрой России 2022

Настоящий свод правил не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания на территории Российской Федерации без разрешения Минстроя России

**Введение**

Настоящий свод правил разработан на основе методического документа «Стандарт комплексного развития территорий», подготовленного по заказу Фонда ДОМ.РФ на основании поручения Правительства Российской Федерации от 19.09.2016 № ДМ-П16-5574, а также в целях повышения уровня безопасности людей и сохранности материальных ценностей в соответствии с Федеральным [закон](consultantplus://offline/ref=F27B4845F29350909171A0EC86C4C08BDE6731E4A08A6A487EB5AF842F427F85D7D9BB964A5AA161L1LBH)ом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [1] и Федеральным [закон](consultantplus://offline/ref=9E43045B2AA83DA8625B125842600922C5FE6298225008ED15713B823852B900FBE9AEC10BE3BCEC64m8I)ом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» [2], выполнения требований Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [3], Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» [4], Федерального закона от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» [5], Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» [6], повышения уровня гармонизации с требованиями международных нормативных документов, применения единых методов определения эксплуатационных характеристик и методов оценки и учета санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания в жилых многоквартирных зданиях.

Свод правил выполнен авторским коллективом Фонда ДОМ.РФ (*А.В. Финогенов*, *В.А. Загвозкина*), ФАУ «ФЦС» (канд. техн. наук *О.Ю.Лептюхова),*  АО «ЦНИИПромзданий» (канд. архитектуры *Д.К. Лейкина,* канд. архитектуры *Н.В. Дубынин,* к. т. н. *М.Ю. Граник,* к. т. н. *Д.М. Немчинов, Ю.Л. Кашулина, З.А. Ещенко),* ФГБУ «ЦНИИП Минстроя» (к. т. н*. В.А. Гутников,* канд. архитектуры *А.С. Кривов*, канд. архитектуры *С.И. Яхкинд).*

**Содержание**

|  |
| --- |
| 1 Область применения |
| 2 Нормативные ссылки |
| 3 Термины, определенияи сокращения |
| 4 Общие положения  4.1 Общие требования к планировочной организации территории  4.2 Общие требования к параметрам застройки |
| 5 Функциональное использование территории  5.1 Функционально-планировочная организация территории  5.2 Требования к организации системы обслуживания населения  5.3 Требования к размещению зданий организаций профессионального образования  5.4 Требования к обеспечению возможности дальнейшего развития территории |
| 6 Типология застройки |
| 7 Транспортное обслуживание территории |
| 8 Организация стоянок автомобилей и парковок |
| 9 Экологические требования |
| 10 Требования к планировочной организации земельного участка для зданий организаций дошкольного, начального, основного и среднего (полного) общего образования |
| Приложение АОсновные технико-экономические показатели комплексного территориального развития жилой и многофункциональной застройки среднеэтажной модели городской среды |
| Библиография |

**СВОД ПРАВИЛ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. КОМПЛЕКСНОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ. СРЕДНЕЭТАЖНАЯ МОДЕЛЬ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ**

Urban planning. Integrated territorial development. Medium-rise model of the urban environment

**Дата введения – 20ХХ–ХХ–ХХ**

**1 Область применения**

1.1 Настоящий свод правил определяет положения по формированию (построению) среднеэтажной модели городской среды\* для жилых и общественно-деловых территориальных зон, касающиеся их планировки и застройки в целях обеспечения безопасности и устойчивости комплексного территориального развития городских и муниципальных округов, городских и сельских поселений, городских и сельских населенных пунктов на территории Российской Федерации.

1.2 Требования настоящего свода правил учитываются при разработке генеральных планов городских и муниципальных округов, городских и сельских поселений, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий [6, статьи 31, 41], в т.ч. в границах которых предусматривается комплексное развитие территории [6, статьи 65, 66], при построении среднеэтажной модели городской среды в различных градостроительных, архитектурно-планировочных и объемно-пространственных условиях их размещения.

1.3 Настоящий свод правил включает типологические характеристики и параметры объектов социальной, общественно-деловой, транспортной и пешеходной инфраструктуры, требования к элементам благоустройства, необходимые для создания безопасной, комфортной и устойчивой среды жизнедеятельности населения, с учетом размещения в составе жилой и общественно-деловой зон по СП 42.13330.

1.4 Требования настоящего свода правил могут дополнять региональные и (или) местные нормативы градостроительного проектирования с учетом местной специфики.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* Здесь и далее по тексту термин «среднеэтажная модель городской среды» принимается по СП Градостроительство. Комплексное территориальное развитие. Общие положения построения моделей городской среды.

**Издание официальное**

**2 Нормативные ссылки**

В настоящем своде правил использованы нормативные ссылки на следующие документы:

ГОСТ 30494–2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях

ГОСТ Р 52289–2019 Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств

ГОСТ Р 52605–2006 Технические средства организации дорожного движения. Искусственные неровности. Общие технические требования. Правила применения

СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с изменениями № 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 82.13330.2016 «СНиП III-10-75 Благоустройство территорий» (с изменениями № 1, № 2)

СП 113.13330.2016 «СНиП 21-02-99\* Стоянки автомобилей» (с изменением № 1)

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

СП 132.13330.2011 Обеспечение антитеррористической защищенности зданий и сооружений. Общие требования проектирования

СП 160.1325800.2014 Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования (с изменениями № 1, № 2)

СП 165.1325800.2014 «СНиП 2.01.51-90 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне» (с изменениями № 1, № 2)

СП 251.1325800.2016 Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования (с изменениями № 1, № 2, № 3)

СП 252.1325800.2016 Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования (с изменением № 1)

СП 257.1325800.2020 Здания гостиниц. Правила проектирования

СП 276.1325800.2016 Здания и территории. Правила проектирования защиты от шума транспортных потоков (с изменением № 1)

СП 279.1325800.2016 Здания профессиональных образовательных организаций. Правила проектирования

СП 379.1325800.2020 Общежития. Правила проектирования

СП 396.1325800.2018 Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования (с изменениями № 1, № 2)

СП 464.1325800.2019 Здания торгово-развлекательных комплексов. Правила проектирования

СП 466.1325800.2019 Наемные дома. Правила проектирования

СП 473.1325800.2019 Здания, сооружения и комплексы подземные. Правила градостроительного проектирования

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

СП 2.4.3648–20 Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи

П р и м е ч а н и е – При пользовании настоящим сводом правил целесообразно проверить действие ссылочных документов в информационной системе общего пользования – на официальном сайте федерального органа исполнительной власти в сфере стандартизации в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный документ, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого документа с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого документа с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего свода правил в ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку. Сведения о действии сводов правил целесообразно проверить в Федеральном информационном фонде стандартов.

**3 Термины, определения и сокращения**

В настоящем своде правил применены термины по СП 42.13330, СП 53.13330, СП 54.13330, СП 118.13330, СП 476.1325800, СП Градостроительство. Комплексное территориальное развитие. Общие положения построения моделей городской среды.

3.1 В своде правил применены следующие сокращения:

ДОО – дошкольная образовательная организация;

ОО – общеобразовательная организация;

РНГП/МНГП – региональные (местные) нормативы градостроительного проектирования;

ТРК – торгово-развлекательный комплекс;

УДС – улично-дорожная сеть.

**4 Общие положения**

4.1 Общие требования к планировочной организации территории

4.1.1 Среднеэтажная модель городской среды определяет планировочную организацию территории, формируемую для проживания, отдыха и досуга жителей из зданий, улиц, дорог и рекреационных зон.

4.1.2 Среднеэтажную модель городской среды формируют на территории до 26 га, в виде кварталов протяженностью до 250 м и площадью 1,7~~–~~5 га. Площадь земельных участков, выделяемых под строительство одного многоквартирного жилого здания, принимают не более 0,9 га, блокированной застройки – 0,04 га (для рядовых участков), 0,05 га (для угловых участков).

При застройке территории обеспечивают следующие параметры:

- плотность застройки территории зоны пешеходной доступности (мин./макс.) – 8–15 тыс.м2/га;

- плотность населения – 300–350 чел/га.

4.1.3 При планировочной организации территории предусматривают формирование индивидуального облика застройки и силуэта фасадов зданий вдоль улиц и дорог.

4.1.4 Комплексную безопасность территории жилых микрорайонов, жилых кварталов, групп жилых многоквартирных зданий и придомовых территорий (дворов) обеспечивают согласно СП 4.13130, СП 132.13330, СП 165.1325800.

4.1.5 Благоустройство озелененных территорий выполняют согласно СП 42.13330 и СП 82.13330.

Вдоль улиц высадку деревьев принимают с учетом положений СП 42.13330 и СП 82.13330, обеспечивая шаг в осях 20 м.

4.2 Общие требования к параметрам застройки

4.2.1 Среднеэтажную модель городской среды формируют с применением зданий 5-8 этажей.

В среднеэтажную модель городской среды допускается включать многоэтажные здания, выполняющие роль визуальных композиционных доминант застройки. Их размещают вдоль магистральных улиц районного значения, а также в радиусе 50–100 м от их пересечений с другими улицами, на перекрестках, площадях, у входов в парки и скверы. Доля площади их застройки составляет не более 20 %.

В среднеэтажную модель городской среды допускается включать отдельные индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки, малоэтажные многоквартирные жилые дома.

4.2.2 В среднеэтажной модели городской среды для создания комфортных условий соотношение высоты застройки к ширине улицы и дороги принимают в пределах от 1:1 до 1:3.

В застройке предусматривают территории общего пользования (площади, озелененные территории), обеспечивая следующие параметры:

площади – 0,5–0,8 га;

малого парка, сада, сквера, бульвара – 0,2–5 га.

Доля озелененных территорий должна составлять:

на территории квартала – 25 % от его площади с учетом СП 42.13330;

на территории общего пользования – не менее 40 % от ее площади.

При этом показатель обеспеченности озелененными территориями среднеэтажной модели застройки предусматривают не менее 10 кв.м/чел.

4.2.3 Отступ застройки от красных линий выполняют с учетом типа улиц, вдоль которых ее располагают (не более):

- 2 м – магистральные улицы районного значения;

- 3 м – улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч;

- 3,8 м – улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч.

Расстояние до красной линии магистральных улиц от зданий и границ земельных участков учреждений, организаций и предприятий обслуживания принимают по СП 42.13330.

4.2.4 Рекомендуется обеспечивать высоту первого этажа застройки вдоль красных линий улиц (не менее):

- магистральные улицы районного значения – 3,5 м;

- улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч – 3,5 м на расстоянии менее 50 м от пересечения с магистральными улицами районного значения и менее 20 м от пересечения с улицами в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 40 км/ч; 3 м на других участках улицы;

- улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч – 3 м.

4.2.5 Рекомендуется предусматривать минимальное значение доли остекления фасадов в уровне первого этажа зданий, выходящих на:

- магистральные улицы районного значения – 60 %;

- улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч – 40 %;

- улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч – 20 %.

4.2.6 Следует устанавливать высотную отметку входов со стороны улиц от уровня тротуара в жилые многоквартирные здания, расположенные вдоль красных линий (не более):

- магистральных улиц районного значения – 0,15 м;

- улиц в зонах жилой застройки – не более 0,45 м.

4.2.7 Процент застройки земельных участков, расположенных вдоль красных линий, по заданию на проектирование рекомендуется принимать не менее:

- магистральных улиц районного значения – 90 %;

- улиц в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч – 90 % на расстоянии менее 50 м от пересечения с магистральными улицами районного значения, 70 % – на других участках.

Процент застройки других земельных участков принимают до 70 % по приложению А.

**5 Функциональное использование территории**

5.1 Функционально-планировочная организация территории

5.1.1 Среднеэтажную модель городской среды в границах одного квартала или микрорайона проектируют, предусматривая включение объектов различного функционального назначения. К ним помимо многоквартирных жилых зданий относят объекты транспортной, инженерной, коммерческой (офисной, торговой) инфраструктуры, социального обслуживания, (в том числе образовательные организации), мини-производств (с учетом требований СП 42.13330), а также рекреационные территории.

Кроме многоквартирных жилых зданий, проектируемых согласно СП 54.13330, в застройку допускается включать наемные дома – СП 466.1325800, административные здания, здания научно-исследовательских организаций, спортивные или досуговые центры – СП 118.13330, ТРК – СП 464.1325800, гостиницы – СП 257.1325800, общежития – СП 379.1325800, здания комплексов организаций профессионального образования – СП 279.1325800, многофункциональные здания и комплексы – СП 160.1325800, подземные сооружения общественного и транспортного назначения – СП 473.1325800.

5.1.2 Доля помещений, приспособленных для размещения предприятий торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и других объектов городского и районного значения, от общей площади зданий, принимается в пределах

20 % – 30 %.

5.2 Требования к организации системы обслуживания населения

5.2.1 В составе среднеэтажной модели городской среды следует предусматривать объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения по расчету согласно СП 42.13330 или по РНГП/МНГП.

5.2.2 В среднеэтажной модели городской среды объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения размещают во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях первых этажей жилых многоквартирных жилых зданий или в отдельно стоящих общественных зданиях.

5.2.3 Внутри среднеэтажной модели городской среды должна быть обеспечена пешеходная и транспортная доступность учреждений, организаций и предприятий социального обслуживания согласно СП 42.13330 или по РНГП/МНГП.

5.3 Требования к размещению зданий организаций профессионального образования

5.3.1 Среднеэтажная модель городской среды помимо детских дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций может включать организации профессионального образования, дополнительного профессионального образования, в соответствии с [7].

5.3.2 Для строительства зданий двух и более организаций профессионального образования по заданию на проектирование выделяют смежные земельные участки, обеспечивающие их комплексное размещение, с устройством для них общего открытого многофункционального пространства.

5.4 Требования к обеспечению возможности дальнейшего развития территории

5.4.1 Следует обеспечивать перспективное развитие территорий среднеэтажной модели городской среды посредством реконструкции застройки, ее преобразования в центральную модель городской среды или малоэтажную модель городской среды, учитывая необходимое изменение площади и конфигурации кварталов, ширины улиц и дорог, показателей плотности застройки, озеленения территории, реконструкцию и замещение зданий и т.п., необходимость которых обусловлена изменением социальных, демографических и экономических условий, градостроительными факторами.

5.4.2 Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий выбирают, обеспечивая возможность смены их функционального назначения. Для обеспечения данных характеристик допускается применять свободную или вариантную планировку помещений.

**6 Типология застройки**

6.1 Среднеэтажная модель городской среды предусматривает использование следующих типов многоквартирных жилых зданий высотой до 5–8 этажей:

- односекционных (точечных);

- многосекционных;

- коридорных;

- галерейных;

- блокированных (до 3 этажей).

С учетом п. 4.2.1 отдельные индивидуальные жилые дома могут быть представлены отдельно стоящими домами и домами блокированной застройки.

Фронт застройки кварталов формируют сплошной, частично открытый, разреженный.

Плотность застройки земельного участка в жилом квартале – 9–40 тыс. кв.м/га.

6.2 В среднеэтажной модели городской среды допускается применение различных вариантов застройки жилыми зданиями с формированием различных типов кварталов:

- квартал секционной застройки (многосекционными жилыми многоквартирными зданиями);

- квартал односекционной застройки (односекционными жилыми многоквартирными зданиями);

- квартал застройки коридорными многоквартирными жилыми зданиями;

- квартал застройки галерейными многоквартирными жилыми зданиями;

- квартал смешанной застройки (секционной, односекционной, блокированной застройки, коридорными и галерейными многоквартирными жилыми зданиями).

Выбор варианта застройки и выделение элементов планировочной структуры согласно [6, статья 41] выполняется при подготовке документации по планировке территории.

6.3 Здания, формирующие периметр кварталов, должны быть запроектированы так, чтобы обеспечивалась возможность для изменения номенклатуры расположенных в них объектов коммерческой инфраструктуры. Их следует проектировать со встроенными помещениями общественного назначения в первом, а по заданию на проектирование цокольном и подвальном этажах.

**7 Транспортное обслуживание территории**

7.1 В среднеэтажной модели городской среды согласно СП 42.13330 предусматривают улицы:

- магистральные улицы районного значения с расчетной скоростью движения до 70 км/ч, 4 полосы движения (суммарно в двух направлениях), шириной в красных линиях 43 м;

- улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч, 2 полосы движения (суммарно в двух направлениях), шириной в красных линиях 23 м;

- улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч, 2 полосы движения, шириной в красных линиях 15 м;

- бульвары шириной в красных линиях 50 м.

Ширину тротуара с каждой из сторон улицы принимают согласно СП 42.13330, но не менее рассчитываемой по СП 396.1325800:

- 4,6 м – для магистральной улицы районного значения;

- 2,1 м – улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч;

- 2,0 м – улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч, а для средних и малых населенных пунктов – 1,8 м.

7.2 В случае расположения на территории квартала среднеэтажной модели городской среды зданий и комплексов организаций профессионального образования УДС проектируют, предусматривая транспортную и пешеходную доступность данных объектов для обучающихся и сотрудников из окружающих кварталов и прилегающих территорий.

Здания организаций профессионального образования и ОО должны иметь отдельный въезд на свою территорию, не обслуживающий иную застройку.

7.3 Наземные пешеходные переходы должны размещаться с интервалами в соответствии с СП 42.13330, СП 396.1325800, но не более 250 м для всех типов улиц.

7.4 В среднеэтажной модели городской среды на улицах, внутриквартальных проездах следует обеспечивать приоритет использованию общественного транспорта, велосипедов, самокатов и иных средств индивидуальной мобильности.

7.5 В границах среднеэтажной модели городской среды кварталы должны быть связаны с другими территориями городского населенного пункта (округа) при помощи общественного транспорта (за исключением малых городов и городов, использующих для внутригородских перевозок межмуниципальные маршруты). На территории квартала должна быть сформирована взаимосвязанная система перемещений: пешеходных, на средствах индивидуальной мобильности, общественном транспорте и автомобиле.

Выезды из квартала устраивают на улицы в зонах жилой застройки. Выезды на улицы от отдельных многоквартирных жилых зданий следует объединять согласно пункту 4.9 СП 396.1325800.2018.

7.6 Транспортная сеть в среднеэтажной модели городской среды формируется за счет следующих видов передвижений (при наличии и обоснованности использования в городе, в зависимости от размера города):

- маршруты легкорельсового транспорта для связи кварталов с другими территориями города;

- маршруты скоростного автобуса для связи кварталов с другими территориями городского населенного пункта (округа);

- автобусные маршруты для связи кварталов с соседними кварталами и остановками общегородских маршрутов общественного транспорта;

- личный автомобильный транспорт для перемещений за пределы кварталов;

- пешеходные маршруты в соответствии с СП 396.1325800, связывающие по кратчайшим расстояниям различные части квартала с объектами социальной и коммерческой инфраструктуры и остановки общественного транспорта, могут пересекать кварталы жилой застройки\*;

- велосипедные маршруты в соответствии с СП 396.1325800, проходящие по выделенным велодорожкам вдоль улиц, внутриквартальным проездам и по велопешеходным дорожкам, пересекая кварталы жилой застройки\* с интервалом 120 м.

Остановки общественного транспорта в зависимости от его вида следует размещать в 5-минутной пешеходной доступности (при средней скорости движения 5 км/ч) до жилых домов, принимая расстояния

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* - без транзита населения, проживающего в других кварталах, через территорию двора.

согласно СП 476.1325800 по параметрам, приведенным для территорий многоэтажной застройки. Расположение остановок общественного транспорта определяют с учетом основных направлений пешеходных маршрутов к объектам общественно-деловой и рекреационной инфраструктуры.

7.7 Следует предусматривать мероприятия по приоритетному движению пассажирского транспорта общего пользования.

При расчете количества полос, при необходимости, предусматривают

выделенную полосу для общественного транспорта согласно СП 396.1325800.

7.8 На улицах в зонах жилой застройки предусматривают мероприятия по снижению скорости движения автомобилей согласно ГОСТ

Р 52289 и ГОСТ Р 52605, светофорное регулирование согласно СП 276.1325800.

**8 Организация стоянок автомобилей и парковок**

8.1 Общее количество машино-мест в границах среднеэтажной модели городской среды должно определяться по расчету в соответствии с СП 42.13330 и/или РНГП/МНГП.

8.2 В среднеэтажной модели городской среды организовывают наземные парковки (машино-места) для жителей вдоль проезжей части улиц и проездов квартала согласно СП 396.1325800 для ограничения количества наземных стоянок автомобилей во дворах по 8.5.

8.3 В случае недостаточного количества машино-мест на парковках предусматривают стоянки автомобилей, расположенные в подземных и наземных зданиях и сооружениях, проектируемых в соответствии с СП 113.13330.

8.4 Размещение парковок и стоянок автомобилей в жилом квартале не должно препятствовать формированию компактной среднеэтажной застройки.

8.5 Парковки в среднеэтажной модели городской среды должны располагаться:

- для жителей жилого квартала и посетителей – вдоль проезжей части улиц и в подземном пространстве под ними;

- в границах кварталов жилой и смешанной застройки – не более

15 % от площади внутриквартальных территорий, а также в подземном пространстве – с учетом п. 4.1.9 СП Градостроительство. Комплексное территориальное развитие. Общие положения построения моделей городской среды;

- рядом с остановками общественного транспорта и транспортно-пересадочными узлами на отдельных земельных участках;

- для посетителей объектов коммерческой инфраструктуры – в непосредственной близости от входа в данный объект (в границах их земельных участков или на примыкающих к ним земельных участках) и в подземном пространстве под ним с учетом п. 4.1.9 СП Градостроительство. Комплексное территориальное развитие. Общие положения построения моделей городской среды.

8.6 Пропускную способность сети улиц, дорог и транспортных пересечений следует определять, исходя из спроса на передвижения, потребности в перевозке грузов и используемых видов транспорта в соответствии с СП Градостроительство. Комплексное территориальное развитие. Общие положения построения моделей городской среды.

**9 Экологические требования**

9.1 Экологические требования к среднеэтажной модели городской среды должны выполняться в соответствии с [5], [6], [8], [9], [10], ГОСТ 30494.

9.2 Экологические требования к среднеэтажной модели городской среды обеспечивают за счет параметров плотности и компактности застройки, компактности территорий, создания непрерывного природного каркаса городского населенного пункта (округа).

9.3 К основным экологическим параметрам среднеэтажной модели городской среды относятся:

- озеленение в составе территорий общего пользования и на внутриквартальных территориях с созданием непрерывного природного каркаса городского населенного пункта (округа);

- учет природного ландшафта при аэрации в пределах рассматриваемой модели;

- доступность озелененных территорий (парков, скверов, бульваров) с большим разнообразием зон, рассчитанных на широкий состав пользователей;

- ограничение негативного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и пр.);

- ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на природный каркас города;

- строительство зданий, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности;

- использование общественного транспорта с минимальными вредными выбросами (с учетом полного жизненного цикла);

- целесообразное размещение объектов транспортной и инженерной инфраструктуры в подземном пространстве жилого квартала с учетом п. 4.1.9 СП Градостроительство. Комплексное территориальное развитие. Общие положения построения моделей городской среды;

- устройство биодренажных канав, дождевых садов согласно СП 82.13330 для отведения поверхностных стоков с пешеходных и велосипедных путей.

**10 Требования к планировочной организации земельного участка для зданий организаций дошкольного, начального, основного и среднего (полного) общего образования**

10.1 Размеры земельного участка для здания ОО выбирают с учетом её типа и вместимости в соответствии с СП 42.13330.2016 (приложение Д, таблица Д.1) или РНГП/МНГП.

10.2 В среднеэтажной модели городской среды допускается размещать ДОО в отдельно стоящих зданиях, встроенных и встроенно-пристроенных помещениях на первых этажах жилых зданий, а также предусматривать дошкольные группы, размещаемые в жилых помещениях жилищного фонда. Вместимость ДОО принимают по таблице Д.1 СП 42.13330.2016.

Размеры земельного участка ДОО выбирать с учетом её типа и вместимости в соответствии с СП 42.13330.2016 (приложение Д, таблица Д.1) или РНГП/МНГП.

Максимальная рекомендуемая вместимость ДОО – до 150 детей.

10.3 Встроенные в жилые здания, встроенно-пристроенные к жилым зданиям и (или) к зданиям общественного и административного назначения ДОО следует проектировать по требованиям СП 252.1325800 с учетом СП 2.4.3648.

10.4 ДОО располагают в кварталах жилой застройки. Максимальный размер земельного участка ДОО принимают не более 0,57 га. Земельный участок ДОО размещают внутри квартала. Радиус обслуживания ДОО в среднеэтажной модели принимают в соответствии с требованиями пункта 10.5 СП 42.13330.2016 или по РНГП/МНГП.

10.5 Расстояния от зданий ДОО до границ земельных участков и зданий учреждений, организаций и предприятий обслуживания, жилых зданий и магистральных улиц принимают по таблице 10.4 СП 42.13330.2016.

На фасадах ДОО вдоль улиц в жилой застройке, дорог и внутриквартальных проездов требуется устройство дополнительных мер по шумозащите и улучшению микроклимата (использование озеленения), а также меры по снижению трафика, устройству ограждений вдоль проезжей части улиц и дорог.

10.6 Вместимость ОО принимают из расчета площади земельного участка на 1 обучающегося по таблице Д.1 СП 42.13330.2016 или по РНГП/МНГП. Для среднеэтажной модели рекомендуется устройство полнокомплектных образовательных организаций, реализующих программы начального общего, основного общего и среднего общего образования с возможностью разделения земельного участка по 10.7.

Радиус обслуживания ОО в среднеэтажной модели принимают в соответствии с требованиями пункту 10.5 СП 42.13330.2016 или по РНГП/МНГП.

10.7 Размер земельного участка для зданий ОО принимают не более 1,4 га.

Для среднеэтажной модели допускается вынесение с земельного участка ОО на дополнительный земельный участок физкультурно-спортивной и учебно-опытной зон для основной и старшей школы с целью снижения протяженности квартала, при этом основной участок допускается уменьшить до 0,9 га. Максимальный размер дополнительного земельного участка не должен превышать 1,8 га. Здание ОО размещают на основном земельном участке. Мусоросборные площадки при необходимости допускается размещать на смежных территориях в соответствии с п.2.2.3 СП 2.4.3648–20.

П р и м е ч а н и е – В соответствии с СП 2.4.3648 для проведения занятий по физической культуре, спортивных соревнований допускается использование спортивных сооружений и площадок, расположенных за пределами собственной территории и оборудованных в соответствии с требованиями санитарного законодательства*.*

10.8 Требования к размещению земельного участка ОО приведены в СП 2.4.3648. Размещать земельные участки ОО (основной и дополнительный) следует внутри жилого района, с примыканием к улицам и внутриквартальным проездам. Доступ на участки должен осуществляться с территории общего пользования в соответствии с пунктами 7.11, 7.12, 9.3.19 СП 476.1325800.2020. Дополнительные участки ОО должны быть расположены в пешеходной доступности, на расстоянии не более 300 м до здания ОО. В соответствии с СП 2.4.3648 для проведения занятий по физической культуре, спортивных соревнований допускается использование спортивных сооружений и площадок, расположенных за пределами собственной территории и оборудованных в соответствии с требованиями санитарного законодательства. При необходимости пересечения внутриквартальных проездов наземные пешеходные переходы должны обеспечивать безопасность пешеходов и быть оборудованы согласно ГОСТ Р 52289 и ГОСТ Р 52605.

Тротуар вдоль земельного участка ОО должен иметь ограждение и/или газон, отделяющий его от проезжей части, для исключения выхода на проезжую часть улиц.

10.9 Объемно-планировочную структуру здания и зонирование земельного участка ОО предусматривают с учетом возможного разукрупнения организации и использования отдельных корпусов здания с прилегающей территорией для иных целей в случае существенных демографических колебаний.

Рекомендуется предусматривать выделенные корпуса учебных помещений для каждой ступени образования с удобным доступом (теплым переходом) в отдельный блок общешкольных помещений. Для разукрупнения организации должна быть предусмотрена возможность полного отделения корпусов от основного здания в соответствии с требованиями СП 2.4.3648.

10.10 Использование земельного участка здания ОО для нужд населения осуществляют с учетом требований СП 251.1325800, СП 2.4.3648.

Для кратковременной остановки автотранспорта родителей (сопровождающих), привозящих детей в ОО и ДОО, а также работников данных организаций предусматривают машино-места из расчета согласно приложению Г СП Градостроительство. Комплексное территориальное развитие. Общие положения построения моделей городской среды.

Для посетителей предусматривают дополнительные стоянки автомобилей в соответствии с используемой функцией (зрительный зал, спортивные помещения и т.д.) и графиком посещения (одновременным, последовательным), контролируемый доступ на земельный участок и в здание.

П р и м е ч а н и е – В среднеэтажной модели городской среды допускается совместное использование территорий парков, а также спортивной, культурной и досуговой инфраструктуры школьниками и жителями жилого района.

10.11 На территории организаций дошкольного, начального, основного и среднего (полного) общего образования не допускается размещения объектов бизнеса и производственной инфраструктуры.

**Приложение А**

**Основные технико-экономические показатели комплексного территориального развития жилой и многофункциональной застройки среднеэтажной модели городской среды**

Таблица А.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | | | Значение параметра |
| **Параметры зоны пешеходной доступности** | | | |
| Площадь территории для применения среднеэтажной модели | | | до 26 га |
| Доля помещений, приспособленных для размещения предприятий торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и других объектов городского и районного значения, от общей площади зданий (мин./макс.) | | | 20 % – 30 % |
| Плотность застройки территории зоны пешеходной доступности (мин./макс.) | | | 8–15 тыс.м2/га |
| Плотность населения (мин./макс.) | | | 300–350 чел/га |
| Плотность улично-дорожной сети (мин.) | | | 10 км/км2 |
| Обеспеченность озелененными территориями (мин.) | | | не менее 10 м2/чел. |
| Доля озелененных территорий в территориях общего пользования (мин.) | | | не менее 40 % |
| Обеспеченность автостоянками м-мест /1 тыс. жителей (макс.) | | | Расчет |
| Уровень обслуживания общественным транспортом (мин.) | | | 4 балла |
| **Параметры кварталов** | | | |
| Площадь квартала жилой и многофункциональной застройки (мин./макс.) | | | 1,7– 5 га |
| Длина стороны квартала (макс.) | | | 250 м |
| Плотность застройки земельного участка в жилом квартале (мин./макс.) | | | 9–40 тыс. м2/га |
| **Параметры улично-дорожной сети** | | | |
| Ширина улиц (макс.) / количество полос движения в обоих направлениях (макс.) | | Магистральные улицы районного значения с расчетной скоростью движения до 70 км/ч | 43 м/4 полосы |
| Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч | 23 м/2 полосы |
| Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч | 15 м/  2 полосы |
| Ширина тротуара с каждой из сторон улицы (мин.) | | Магистральные улицы районного значения | 4,6 м |
| Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч | 2,1 м |
| Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч | 2,0 м  1,8 м (для средних и малых населенных пунктов) |
| Интервал размещения сквозных велосипедных и пешеходных путей (макс.) | | | 120 м |
| Интервал размещения пешеходных переходов (макс.) | | | 250 м |
| Шаг высадки деревьев вдоль улиц (макс.) | | | 20 м |
| Размеры площадей (макс.) | | главные | 0,8 га |
| местные | 0,5 га |
| **Параметры уличного фронта** | | | |
| Отступ застройки от красных линий (макс.) | | Магистральные улицы районного значения | 2 м |
| Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч | 3 м |
| Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч | 3,8 м |
| Высота первого этажа застройки, выходящей на красные линии (мин.) | | Магистральные улицы районного значения | 3,5 м |
| Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч | 3,5 м на расстоянии менее 50 м от пересечения с магистральными улицами районного значения и менее 20 м от пересечения с улицами в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 40 км/ч; 3 м на других участках улицы |
| Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч | 3 м |
| Минимальное значение доли остекления фасада первого этажа (мин.) | | Магистральные улицы районного значения | 60 % |
| Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч | 40 % |
| Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч | 20 % |
| Отметка входов над уровнем тротуара (макс.) | | Магистральные улицы районного значения | 0,15 м |
| Улицы в зонах жилой застройки | 0,45 м |
| **Параметры земельных участков** | | | |
| Площадь земельного участка (макс.) | | Блокированная застройка | 0,04 га (для рядовых участков),  0,05 га (для угловых участков) |
| Застройка многоквартирными жилыми зданиями | 0,9 га |
| Доля периметра земельного участка, совпадающая с красными линиями (мин.) | | | 10 % |
| Процент застройки земельного участка (макс.)  Блокированная застройка  Застройка многоквартирными жилыми зданиями | | | 60 %  70 % |
| Процент застройки земельного участка вдоль красных линий (мин.) | | Магистральные улицы районного значения | 90 % |
| Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч | 90 % на расстоянии не менее  50 м от пересечения с магистральными улицами районного значения;  70 % в остальных случаях |
| Количество основных видов разрешенного использования земельного участка (мин.) | | Не менее двух, относящихся к различным категориям с ко­дами  2 («Жилая застройка»),  3 («Общественное использо­вание объектов капитального строительства») и 4 («Предпри­нимательство») | |
| **Параметры жилой застройки** | | | |
| Доля сплошного фронта застройки вдоль красных линий (мин.) | | | 70 % |
| Этажность рядовой застройки (макс.)  Блокированная застройка  Застройка многоквартирными жилыми зданиями | | | 3 надземных этажа  8 надземных этажей |
| Доля жилых ячеек с отдельным входом (мин.)  Блокированная застройка  Застройка многоквартирными жилыми зданиями | | | 50 %  5 % |
| Размеры малых парков и скверов (мин./макс.) | | | 0,2–5 га |
| Ширина бульваров (макс.) | | | 50 м |
| Размещение автостоянок | | |  |
| Количество наземных автостоянок вдоль улиц (мин.) | | | Расчет  36 машино-мест/га |
| Доля внутриквартальных территорий для размещения автостоянок (макс.) | | | 15 % |
| Количество машино-мест в паркингах (макс.) | | | Расчет |
| **Параметры размещения образовательных организаций** | | | |
| Размер участка школы (макс.) | При размещении всех функ­циональных зон | | 1,4 га |
| При выносе части функцио­нальных зон | | 0,9 га |
| Размер участка детского сада (макс.) | | | 0,57 га |
| **Параметры размещения высотных акцентов** | | | |
| Доля площади застройки для размещения визуальных композиционных доминант (макс.) | | | не более 20 % |

**Библиография**

[1] Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=F27B4845F29350909171A0EC86C4C08BDE6731E4A08A6A487EB5AF842F427F85D7D9BB964A5AA161L1LBH) от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

[2] Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=9E43045B2AA83DA8625B125842600922C5FE6298225008ED15713B823852B900FBE9AEC10BE3BCEC64m8I) от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

[3] 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»

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

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

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

[7] Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 238-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об образовании в Российской Федерации"

[8] Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»

[9] Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (с изменениями и дополнениями)

[10] Постановление Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 года № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 года № 641

УДК 69+728.1.011(083.74) ОКС 91.040.30

Ключевые слова: комплексное территориальное развитие, среднеэтажная модель городской среды, жилая зона, земельные участки, кварталы, многоквартирное жилое здание, транспортная доступность, пожарная безопасность, безопасность эксплуатации

**ИСПОЛНИТЕЛИ**

**Фонд ДОМ.РФ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Заместитель директора | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | А.В. Финогенов |
| Руководитель проектов | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | В.А. Загвозкина |

**АО «ЦНИИПромзданий»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор |  | Н.Г. Келасьев |
| Заместитель генерального директора, главный архитектор |  | Д.К. Лейкина |
| Начальник отдела научных исследований в области градостроительства, жилых, общественных и производственных зданий |  | Н.В. Дубынин |