|  |
| --- |
| **МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА** **РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  |
| СВОД ПРАВИЛ  |   | СП ХХХ. 1325800.2022 |

 **ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО.**

**КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ.**

**Вторая редакция**

**Издание официальное**

**Москва 2022**

Предисловие

**Сведения о своде правил**

1 ИСПОЛНИТЕЛЬ — 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 (Минстрой России) от № и введен в действие

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

*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, 20ХХ

Настоящий нормативный документ 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 законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [1] и Федеральным законом 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*, к. т. н*. А.А. Бенуж, В.А.Загвозкина* ), ФАУ «ФЦС» (*канд. техн. наук О.Ю.Лептюхова),* АО «ЦНИИПромзданий» *(канд. архитектуры Д.К. Лейкина*, *канд. техн. наук Д.М. Немчинов, А.Ю. Солодова*), ФГБУ «ЦНИИП Минстроя» (*канд. техн. наук В.А. Гутников, А.С. Кривов, канд. архитектуры С.И. Яхкинд*), Московское отделение Международной академии Архитектуры - МААМ *(Д.М. Наринский).*

Содержание

1 Область применения

2 Нормативные ссылки

3 Термины и определения

4 Общие положения

5 Функциональное использование территории

6 Типология застройки

7 Транспортное обслуживание территории

7.6 Транспортная инфраструктура

7.7 Пешеходные коммуникации

7.8 Велокоммуникации и велостоянки

8 Организация стоянок автомобилей и парковок

9 Экологические требования

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

10.1 Общеобразовательные организации

10.2 Дошкольные образовательные организации

Приложение А. Основные технико – экономические показатели комплексного развития территории жилой застройки центральной модели городской среды

Приложение Б. Допустимые пределы отклонения от параметров центральной модели.

Библиография

**СВОД ПРАВИЛ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ**

**ЦЕНТРАЛЬНАЯ**

**МОДЕЛЬ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ**

**Urban development. Integrated development of territories.**

**Central urban environment model**

**Дата введения – 2022–ХХ–ХХ**

# 1 Область применения

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

1.2 Настоящий свод правил распространяется на разработку 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], на основе построения центральной модели городской среды.

1.3 Настоящий свод правил включает типологические характеристики и параметры объектов социальной, общественно-деловой, транспортной и пешеходной инфраструктуры, требования к элементам благоустройства, входящих в состав жилой и общественно-деловой территориальных зон для создания безопасной, комфортной и устойчивой жилой среды.

1.4. Требования настоящего свода правил могут быть конкретизированы в региональных и (или) местных нормативах градостроительного проектирования, утвержденных в установленном порядке.

\* Здесь и далее по тексту термин «центральная модель городской среды» принимается по своду правил по общим положениям комплексного развития территорий.

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

**Издание официальное**

# 2 Нормативные ссылки

В настоящем своде правил использованы нормативные ссылки на следующие документы:

СП 1.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы

СП 2.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты

СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1, №2, №3)

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 53.13330.2019Планировка 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 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (с изменением № 1)

СП 82.13330.2016 «СНиП III-10-75 Благоустройство территорий» (с изменениями № 1, № 2)

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

СП 137.13330.2012 Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования (с изменением № 1)

СП 140.13330.2012 Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения (с изменением № 1)

СП 160.1325800.2014 Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования (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 267.1325800.2016 Здания и комплексы высотные. Правила проектирования (с изменением № 1)

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

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

СанПиН 1.2.3685–21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания

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 и определения

3.1 В настоящем своде правил применены термины свода правил по общим положениям построения моделей городской среды, а также СП 17.13330, СП 53.13330, СП 54.13330, СП 118.13330, СП 476.1325800.

3.2 В своде правил приняты следующие сокращения:

ДОО – дошкольная образовательная организация;

ОО – общеобразовательная организация;

РНГП/МНГП – региональные или местные нормативы градостроительного проектирования.

МГН – маломобильные группы населения;

УДС – улично-дорожная сеть.

# Общие положения

* 1. Принадлежности территории к центральной модели городской среды определяют в соответствии с требованиями свода правил по общим положениям построения моделей городской среды.
	2. Центральная модель характеризуется:

- наиболее высокими показателями уровня функционального разнообразия и плотности застройки по сравнению с малоэтажной и среднеэтажной моделями городской среды;

- преобладанием многоэтажной многоквартирной жилой застройки с закрытым периметром кварталов;

- высокой плотностью застройки вдоль красных линий кварталов (уличным фронтом*)*;

- высокой плотностью объектов улично-дорожной сети;

- приоритетным использованием общественного транспорта с выделенными от общего потока полосами движения, комфортом при использования средств индивидуальной мобильности, сниженным относительно общепринятого уровнем использования индивидуального автотранспорта.

- расположением основной доли автостоянок (до 70%) вдоль улиц, организацией отдельных мест для стоянок для такси и мест посадки/высадки пассажиров;

- размещением пешеходных зон и открытых общественных пространств с объектами повседневного, периодического и эпизодического спроса по границам кварталов вдоль объектов улично – дорожной сети, размещением пешеходных переходов и перекрестков с интервалом 100–150 м, созданием условий снижения скорости движения транспортного потока;

- обеспечением визуального разнообразия за счет введения в застройку композиционных доминант – зданий повышенной высоты и этажности, нетипичной формы, цвета и отделки относительно рядовой застройки; при движении по территории – за счет входных групп жилых и общественных зданий, витрин предприятий торговли, навесов от осадков и солнца вдоль улиц и по периметру площадей, уличных террас предприятий общественного питания, нестационарных объектов розничной торговли, деталей фасадов и других элементов городской среды;

- устройством эксплуатируемых и озелененных кровель, увеличенным относительно среднеэтажной и малоэтажной моделей городской среды процентом озеленения общественных территорий;

- включением зданий общеобразовательных организаций начальной ступени образования в кварталы жилой и многофункциональной застройки;

- разукрупнением земельных участков образовательных организаций, размещением дошкольных образовательных организаций преимущественно во встроенных и встроенно-пристроенных в жилые и многофункциональные здания помещениях;

- размещением спортивных и детских игровых площадок на крышах зданий и сооружений, выносом спортивных зон в парки;

- использованием подземного пространства с размещением в нем объектов инженерной и транспортной инфраструктуры жизнеобеспечения.

* 1. Площадь территории для применения центральной модели городской среды определяется с учетом пешеходных перемещений длительностью 5 минут с радиусом 210 м и составляет 14 га.
	2. Основным расчетным элементом центральной модели городской среды является зона пешеходной доступности, при проектирования которой принимают основные технико – экономические показатели комплексного развития территории жилой застройки центральной модели городской среды, приведенные в приложении А.
	3. Если площадь территории проектирования меньше установленной для центральной модели городской среды, параметры существующей застройки следует привести к параметрам, указанным в приложении А.

Если площадь территории проектирования больше установленной для центральной модели городской среды, указанную территорию разделяют на части, соответствующие по размеру зоне пешеходной доступности. Для каждой части допускается устройство иных моделей городской среды. При этом следует предусматривать взаимосвязь территорий городского населенного пункта (округа), обустроенных с учетом разных целевых моделей.

* 1. При планировочной организации территории жилого микрорайона должны соблюдаться требования по охране окружающей среды в соответствии с СП 42.13330.2016 (раздел 14).
	2. При наличии зон (территорий) исторической застройки следует предусматривать:

- сохранение сложившихся пространственно-планировочных характеристик застройки (этажность, плотность и процент застройки, длина фасада по уличному фронту, расстояния между домами, линии застройки, форма и размеры придомовой территории);

- сохранение исторической планировочной структуры, размеров кварталов, трассировки улиц, принципов формирования земельных участков;

- формирование открытых общественных пространств на территориях, непосредственно примыкающих к объектам культурного наследия.

* 1. При наличии в застройке объектов культурного наследия при планировании и проектировании застройки жилых кварталов следует учитывать требования градостроительных регламентов, установленных в границах зон охраны объекта культурного наследия.
	2. Допустимые отклонения ключевых параметров центральной модели городской среды приведены в приложении Б.

# Функциональное использование территории

#### Состав территории

* 1. На территории центральной модели следует размещать следующие функциональные элементы и территории:
	+ зданий жилых многоквартирных, жилых групп;
	+ общественно-деловых объектов, офисов и малых производств;
	+ дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций,
	+ учреждений, организаций и предприятий повседневного, периодического и эпизодического обслуживания, коммунальных объектов, гаражей, встроенно-пристроенных общественно-деловых объектов, включая объекты социальной инфраструктуры квартала; административно-деловые объекты;
	+ территории общего пользования: территории, занятые зелеными насаждениями, УДС, открытые плоскостные стоянки автомобилей, детские игровые площадки, площадки для занятий физкультурой взрослого населения, площадки отдыха взрослого населения.
	1. Территория центральной модели городской среды формируется группой кварталов с жилой и многофункциональной застройкой, разделенных УДС.
	2. При планировке и застройке жилых кварталов следует обеспечивать условия для жизнедеятельности МГН в соответствии с требованиями СП 59.13330, СП 137.13330, СП 140.13330, [4].
	3. 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.
	4. Долю общественно – деловой инфраструктуры в объеме фонда застройки зоны пешеходной доступности рекомендуется принимать не менее 30%.
	5. Для размещения объектов общественной инфраструктуры в встроенных и встроено – пристроенных помещениях в жилые и общественные здания рекомендуется преимущественно предусматривать помещения с гибким функциональным назначением в соответствии с СП 118.13330.20ХХ.
	6. 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. Общественные объекты на пешеходных зонах вдоль уличного фронта рекомендуется предусматривать с учетом дневной миграции населения.
	8. Нормы расчета функционально-типологических групп зданий, сооружений и помещений общественного назначения следует принимать в соответствии с Приложением Д СП 42.13330.2016 или по РНГП/МНГП. Нормы расчета стоянок автомобилей общественных зданий принимаются по Приложению Ж СП 42.13330.2016 или по РНГП/МНГП с учетом требований настоящего свода правил.
	9. Рекомендуется предусматривать возможность изменения размеров кварталов, развития УДС, параметров застройки; создавать условия для преобразования кварталов за счет реконструкции многоквартирных домов и объектов инфраструктуры, сноса аварийных, ветхих, морально устаревших зданий, не отвечающих современным требованиям зданий, а также строительства на незастроенных территориях новых объектов, в том числе МКД, объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, и благоустройства по единому проекту

#### Организация квартала

* 1. Организация квартала должна отвечать следующим условиям:

- обеспечение выполнения экологических и санитарно-эпидемиологических требований к размещению жилой застройки;

- обеспечение доступности объектов транспортной инфраструктуры в соответствии с требованиями разделов 7 и 8;

- обеспечение пешеходной доступности озелененных территорий общего пользования (скверов, садов, бульваров), мест общего пользования (детских игровых площадок, площадок для занятий физкультурой взрослого населения);

- размещение в жилой застройке общественно-деловых объектов и организаций обслуживания для обеспечения населения местами приложения труда.

#### Пешеходная доступность

* 1. Функциональный состав и параметры застройки должны обеспечивать доступность, емкость и состав объектов повседневного и периодического обслуживания населения на территории квартала по 4.3.
	2. Допускается формировать в составе кварталов центральной модели городской среды отдельные общественно-деловые кварталы, состоящие из объектов образования и объектов повседневного обслуживания. Размещение объектов и планировочная организация квартала должны обеспечивать возможность сквозных проходов (прохода) через территорию квартала, а земельные участки размещаемых объектов - доступ с территорий общего пользования.

#### Озелененные территории

* 1. 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. Увязку указанных озелененных территорий с природными парками и озелененными территориями других типов следует предусматривать с учетом пункта 9.3 СП 42.13330.2016.
	2. Озелененные территории общего пользования территории центральной модели (скверы, сады, бульвары), предназначенные для повседневного и периодического отдыха жителей, рассчитывают из показателя минимальной обеспеченности - 6 кв.м/чел.
	3. Для озеленения территории центральной модели рекомендуется предусматривать следующие структурные элементы:

местный парк — озелененная территория площадью от 1 до 5 га, с размещением различных видов отдыха и досуга на открытом воздухе жителями окружающей застройки и работниками расположенных рядом предприятий и организаций;

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).шириной от 10 до 50 м и с отношением ширины к длине не менее 1:4 (при ограничении пешеходными переходами)..

Допускается размещение озеленения на внутриквартальных территориях центральной модели за счет минимизации в них площади плоскостных парковок.

Для отдыха жителей следует предусматривать эксплуатируемые кровли с озеленением по СП 118.13330, СП 17.13330, СП 82.13330.

* 1. Доля территорий, занятых зелеными насаждениями в территориях общего пользования центральной модели городской среды должна составлять не менее 45%.
	2. Бульвары рекомендуется предусматривать в направлении массовых потоков пешеходного и велосипедного движения. При организации бульвара, пешеходные и велосипедные пути следует отделять со сторон проезжей части бортовым камнем и полосой озеленения. Допускается размещение бульваров, выполняющих также рекреационную функцию, с пересечением внутриквартальной территории по кратчайшим пешеходным расстояниям. На бульварах рекомендуется размещать детские игровые площадки и площадки для отдыха, площадки для кратковременного отдыха пешеходов в соответствии с п.9.5 СП 42.13330.2016.
	3. Шаг высадки деревьев на улицах и дорогах городского и районного значения составляет 20 м между осевыми линиями стволов. Допускается сокращение шага высадки деревьев в зависимости от породы с учетом ширины кроны до:

- 6-8 м для деревьев с широкой кроной;

- 4 м для деревьев с узкой кроной.

Расстояния от стен домов до деревьев следует принимать по пункту 9.30 СП 42.13330.2016.

#### Уличный фронт, первые этажи

* 1. При проектировании жилой и многофункциональной застройки центральной модели городской среды, процент застройки земельных участков вдоль красных линий (протяженность фасадов, формирующих уличный фронт) следует принимать не менее 70 %.

На улицах городского значения процент застройки земельного участка вдоль красных линий может достигать 100 %.

* 1. Отступ фасадов жилых и многофункциональных зданий от красных линий всех типов улиц и площадей должен составлять не более 1,5 м.
	2. Допускается размещение помещений общественного назначения без отступов вдоль красных линий при устройстве зоны общественного обслуживания в прифасадной зоне (летних кафе и террас).
	3. Устройство ограждений земельных участков вдоль красных линий на территории центральной модели следует предусматривать только для зданий и сооружений, для которых установка ограждения регламентирована требованиям нормативных документов.
	4. Для формирования границы пешеходной зоны вдоль кварталов центральной модели городской среды рекомендуется:

- высаживать плотное кустарниковое озеленение;

- размещать полуподземные стоянки автомобилей с высотой надземной части до 1,3 м или встроенно-пристроенные стоянки автомобилей в стилобате высотой 3-3,5 м;

- устанавливать ограждения в застройке одноквартирными и блокированными жилыми домами.

* 1. Решения по благоустройству прифасадной зоны уличного фронта включают:

- выделение места на фасаде для размещения наружной рекламы и вывесок;

- размещение нестационарных объектов торговли и террас предприятий общественного питания;

- организацию общественно-деловой инфраструктуры рядом со входами в общественные здания;

- обеспечение защиты пешеходов от ветра, осадков и прямых солнечных лучей при помощи архитектурных решений (аркад, козырьков) а также навесов, маркиз, кустарникового озеленения и пр.

1. **Типология застройки**
	1. В расчете потребности нормируемых объектов учитываются только жители территории центральной модели городской среды.
	2. При расчете обеспеченности озелененными территориями на территории центральной модели городской среды учитывается: озеленение на территориях общего пользования, образовательных организаций общего образования, внутриквартальных, придомовых.
	3. Расчет обеспеченности озелененными территориями следует производить по РНГП (при наличии) или СП 42.13330, с учетом интенсивности их озеленения. Допускается предусматривать снижение площади озелененных территорий на 30 % при повышении уровня его интенсивности до максимального.
	4. Доля озелененных территорий в составе территорий общего пользования в центральной модели городской среды составляет не менее 45%.
	5. Типология автостоянок и уровень обслуживания общественным транспортом приведены в разделе 8.

## Параметры кварталов

* 1. При размещении кварталов на территории центральной модели городской среды рекомендуется учитывать:

- направление и интенсивность потоков пешеходов и автомобилей по территории городского населенного пункта (округа);

- дифференциацию плотностных, планировочных и функциональных показателей застройки отдельных жилых и многофункциональных кварталов с учетом размещения городских центров, улиц и других пространственных элементов;

- способы межевания территорий;

- взаимосвязь показателей плотности застройки территории и параметров застройки отдельных земельных участков в их составе.

- обеспечение выполнения экологических и санитарно-эпидемиологических требований к размещению жилой застройки;

- выполнение нормативных требований по размещению обязательного комплекса объектов повседневного и периодического обслуживания, обеспеченности природными и озелененными территориями общего пользования и их доступности;

- обеспечение устойчивого функционирования и доступности объектов транспортной инфраструктуры.

* 1. На территории центральной модели городской среды при новом строительстве и (или) реконструкции планировки рекомендуемая площадь квартала в красных линиях составляет от 1,4 до 3,4 га для кварталов жилой и многофункциональной застройки. Для объектов социальной инфраструктуры размер квартала рекомендуется принимать не более установленного.
	2. Длину стороны квартала определяют по своду правил по общим положениям построения моделей городской среды. Оптимальный размер стороны квартала рекомендуется принимать от 80 до 120 м при новом строительстве. При реконструкции - в зависимости от требований сохранения (возрождения) присущего городским населенным пунктам своеобразия расселения и застройки, преобладающей в городском населенном пункте морфологии застройки, рельефа местности, структуры землевладений, допускается один из параметров размера квартала принимать более чем 120 метров, но не более 200 метров в красных линиях.
	3. При определении длины стороны квартала следует учитывать требований инсоляции жилых помещений и внутриквартальных территорий с нормируемой продолжительностью инсоляции по СанПиН 1.2.3685. Для уменьшения длины стороны квартала допускается размещение площадок для игр и отдыха за пределами внутриквартальных территорий с соблюдением требуемых радиусов доступности по настоящему своду правил и таблице 10.1 СП 42.13330.2016.
	4. При соотношении сторон квартала 2:1 и более, городские центры, пешеходные зоны и открытые общественные пространства рекомендуется формировать с узкой стороны квартала.
	5. Интервал размещения сквозных велосипедных (в том числе для средств индивидуальной мобильности) и пешеходных путей, соединяющих улицы и другие открытые общественные пространства по внутриквартальным территориям должен составлять не более 120 м, в том числе проходящих через внутриквартальные территории.
	6. Ориентацию кварталов следует выбирать с учетом преобладающих направлений сезонных ветров. Длинные стороны кварталов следует ориентировать к преобладающему направлению зимних ветров под прямым углом, (отклонении не более 30 °).

## Параметры земельных участков

* 1. Размер земельного участка в пределах квартала рекомендуется принимать не более 0,4 га для многоквартирных жилых домов. Для остальных объектов, площадь земельного участка следует принимать по приложению Д СП 42.13330.2016 или РНГП.
	2. При размещении жилой застройки в зонах формирования общегородских центров и локальных центров городских районов с высокой плотностью населения жилой квартал может состоять из жилой группы, при этом:

- площадь квартала не должна превышать 3,4 га, а длинная сторона - 200 м;

- плотность застройки квартала допускается принимать от 20 до 60,5 тыс.м2/га;

- примыкание квартала к улице местного, районного или городского значения обязательно;

- доля объектов общественно-делового назначения в зоне пешеходной доступности должна составлять не менее 30% возводимой застройки в зоне пешеходной доступности;

* 1. Для земельных участков на территории центральной модели городской среды следует устанавливать не менее двух разных видов разрешенного использования с кодами 2 («Жилая застройка»), 3 («Общественное использование объектов капитального строительства») и 4 («Предпринимательство») по [19].
	2. 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).

* 1. Земельные участки рекомендуется предусматривать правильной прямоугольной формы.
	2. Для повышения разнообразия застройки в составе одного квартала следует варьировать размер земельных участков.
	3. Выделение земельных участков размером более 0,4 га для жилой и многофункциональной застройки не рекомендуется.
	4. Земельные участки следует размещать с примыканием к красным линиям улиц. Минимальная доля периметра земельного участка на территории центральной модели городской среды, совпадающая с красными линиями должна составлять не менее 15 %.
	5. Процент застройки земельного участка следует принимать с учетом достижения требуемой плотности и этажности застройки на всей проектируемой территории центральной модели городской среды в соответствии с параметрами плотности застройки, приведенными в таблице А1.
	6. Процент застройки земельных участков вдоль красных линий зависит от планируемой интенсивности пешеходных и транспортных потоков в открытом общественном пространстве, к которому эти земельные участки примыкают.

## Параметры жилой застройки

* 1. Этажность зданий на территории центральной модели городской среды следует устанавливать с учетом следующих требований:

- обеспечения визуальных связей между квартирами и двором;

- соблюдения рекомендуемых параметров соотношения высоты застройки и открытых общественных пространств;

- сохранения рекомендуемой плотности застройки.

* 1. Этажность зданий на территории центральной модели городской среды следует принимать 7 – 9 этажей. Для достижения визуального разнообразия территории отдельные здания рекомендуется устраивать по требованиям к композиционным доминантам на территории центральной модели городской среды.
	2. Для обеспечения визуальной связи жилых помещений с озелененными территориями этажность зданий рекомендуется постепенно снижать в сторону границы с озелененной территорией.
	3. Застройку жилых территорий центральной модели городской среды следует осуществлять зданиями жилыми многоквартирными секционного, галерейного и коридорного типа. При этом следует формировать закрытый периметр кварталов. Процент застройки участков вдоль красных линий для формирования уличного фронта и отступы уличного фронта от красных линий следует принимать по 5.20.
	4. Для формирования фронта застройки рекомендуется объединять отдельно стоящие односекционные дома стилобатом, предусматривать застройку блокированными, многосекционными, коридорными и галерейными домами.
	5. Рекомендуется разграничение зонирования многофункциональных зданий по вертикали. На нижних этажах следует предусматривать объекты общественного назначения, на средних –жилые и общедомовые помещения для жильцов. На эксплуатируемых кровлях следует устраивать террасы, сады, спортивные и игровые площадки, рекреационные места общего пользование для жильцов здания.
	6. На первых этажах зданий, преимущественно вдоль пешеходных зон и красных линий, следует размещать объекты бытового обслуживания, общественного питания, торговли, здравоохранения, культуры, физической культуры и спорта, социального обслуживания населения, бизнес-школ и бизнес-инкубаторов, центров дистанционного обучения, инновационных исследовательских и проектных учреждений и организаций, объектов предпринимательства при условии соблюдения требований СанПиН 1.2.3685 для жилых зданий и территорий, а также с учетом необходимости проведения погрузочно-разгрузочных работ.
	7. Шаг несущих конструкций помещений общественного назначения рекомендуется назначать таким образом, чтобы он обеспечивал возможность устройства помещений с гибким функциональным назначением по СП 118. 13330.20ХХ с устройством дополнительных отдельных входов с улицы по эксплуатационной необходимости.
	8. В центральной модели городской среды высота общественных помещений на первых этажах жилой и многофункциональной застройки принимается не менее 3,5 м для зданий, размещаемых вдоль красных линий улиц городского и районного значения, а также площадей, для улиц местного значения - не менее 100 м от их пересечения с улицами городского и районного значения и в радиусе не менее 50 м — от пересечения с другими улицами местного значения.
	9. Процент остекления фасада первого этажа многоквартирных жилых зданий на территории центральной модели городской среды принимают, не менее:

- вдоль улиц городского значения и площадей — 80 %.

- вдоль улиц районного значения – от 40 % до 60 %;

- вдоль улиц местного значения и площадей - 20 %.

Устройство фасадов без оконных проемов вдоль указанных улиц не допускается. Нежилые помещения нижних этажей зданий следует визуально отделять от жилой части здания применением иной конфигурации и габаритных размеров оконных проемов.

* 1. В многоквартирном жилом здании рекомендуется предусматривать не более 8 квартир на этаже в одной секции, не более 16 квартир в домах галерейного типа, не более 20 квартир – в домах коридорного типа.
	2. Размещение жилых помещений на первых этажах вдоль пешеходных зон не рекомендуется.
	3. Процент жилых помещений в жилых многоквартирных домов и многофункциональных зданий, имеющих отдельный вход с улицы должен быть не менее 3%. При этом допускается устройство изолированных входных групп на несколько квартир, расположенных первом и втором этажах; устройство отдельного входа с улицы в каждую из квартир первого этажа.
	4. Высота входа в здания относительно уровня тротуара вдоль улиц городского и районного значения, а также вдоль площадей и улиц местного значения в центральной модели городской среды должна быть не более 0,15 м, местных улиц – 0,45 м. Вход в жилые здания должен быть организован с уровня земли.
	5. Для жителей первых этажей на придомовой территории допускается выделение террас и палисадников, примыкающих к индивидуальным входам в жилые помещения. Для жителей верхних этажей рекомендуется устройство террас с индивидуальным входом из жилого помещения на кровле здания, размещение общих для всех жильцов здания рекреационных площадок.
	6. В жилых и многофункциональных зданиях следует предусматривать помещения для отдыха и досуга жильцов, кладовые и места хранения вне жилых помещений в соответствии с СП 54.13330 и СП 160.13330.
	7. На придомовой территории многоквартирных домов следует размещать площадки (в том числе детские игровые и для занятий физкультурой), элементы озеленения. Дополнительные объекты на придомовой территории предусматривают заданием на проектирование с учетом требований СП 42.13330. На эксплуатируемой кровле жилых многоквартирных домов рекомендуется размещать площадки для отдыха жителей с учетом требований СП 1.13130, СП 2.13130, СанПиН 1.2.3685.

## Параметры размещения композиционных доминант:

* 1. Застройку центральной модели городской среды рекомендуется предусматривать с максимальным разнообразием объемно – планировочных и архитектурных решений, преимущественно без использования повторяющихся проектов и проектов повторного применения на смежных территориях.
	2. Этажность зданий - композиционных доминант рекомендуется увеличивать относительно средней этажности застройки не более чем в 2 раза. Максимальную этажность зданий – высотных акцентов для центральной модели не рекомендуется принимать более 18 этажей.
	3. Долю площади застройки квартала для размещения зданий композиционных доминант рекомендуется принимать не более 25 % процентов.
	4. Допускается размещение кварталов с отдельными зданиями- композиционными доминантами в составе, формирование смежных кварталов, целиком сформированных высотными зданиями.
	5. Не менее 20 % от общей площади зданий – композиционных доминант многофункционального назначения должны составлять жилые помещения.
	6. Визуальное разнообразие пешеходной зоны рекомендуется обеспечивать устройством входных групп жилых и общественных зданий, витрин магазинов, навесов от осадков и солнца вдоль улиц и по периметру площадей, уличных террас кафе и ресторанов, нестационарных объектов.
1. **Транспортное обслуживание территории**
	1. Центральная модель включает систему улиц (общегородского, районного и местного значения) и площадей, где размещается основная доля объектов общественно-деловой инфраструктуры и проходят маршруты пассажирского транспорта общего пользования, связывающие территорию с другими частями городского населенного пункта (округа).
	2. При организации транспортного обслуживания на территории центральной модели городской среды следует обеспечивать преобладание пассажирского транспорта общего пользования и предусматривать мероприятия для его приоритетного движения при необходимости.
	3. Рекомендуется предусматривать пешеходные и велосипедные пути (в том числе для средств индивидуальной мобильности) вдоль улиц, размещение пешеходных переходов и перекрестков (с интервалом 100–150 м), мероприятия по снижению скорости движения автомобилей, функциональное зонирование улиц.
	4. Уровень обслуживания общественным транспортом принимают по приложению Д свода правил по общим положениям построения моделей городской среды.
	5. На территории центральной модели городской среды основным видом транспорта со значением параметра в 6 баллов по (приложению Д свода правил по общим положениям построения моделей городской среды) рекомендуется предусматривать рельсовый транспорт (метро, городской пассажирский железнодорожный транспорт, трамвай – при наличии рельсового транспорта) и/или организацию выделенной полосы/системы приоритетного проезда транспортных пересечений для автобусов (если это экономически целесообразно).
	6. **Транспортная инфраструктура**
		1. При разработке транспортной инфраструктуры, обеспечивающей транспортное обслуживание территорий центральной модели городской среды, предусматривают:

- развитие УДС до уровня нормативной потребности, включая формирование УДС местного значения, сети внутриквартальных проездов, организации въездов (выездов) с территории кварталов и земельных участков жилой и многофункциональной застройки, устройство велокоммуникаций, пешеходных коммуникаций;

- обеспечение нормативной доступности объектов транспортной инфраструктуры – станций и остановочных пунктов городского пассажирского транспорта общего пользования, плоскостных открытых стоянок автомобилей, гаражно-стояночных объектов, коммуникаций для движения транспорта и пешеходов;

- размещение гаражно-стояночных объектов для хранения и парковки легковых автомобилей – с соблюдением уровня обеспеченности машино-местами в соответствии с требованиями СП 42.13330 и настоящего свода правил.

* + 1. Пропускную способность сети улиц, дорог и транспортных пересечений следует определять исходя из спроса на передвижения, потребности в перевозке грузов и используемых видов транспорта. При необходимости, следует предусматривать мероприятия для приоритетного движения пассажирского транспорта общего пользования
		2. Остановки в зависимости от вида общественного транспорта следует размещать в 5-10-минутной пешеходной доступности до жилых домов. Расположение остановок должно учитывать основные направления пешеходных перемещений к объектам общественно-деловой и рекреационной инфраструктуры.
		3. Параметры улиц в центральной модели городской среды составляют, не менее:

- магистральные улицы районного значения с расчетной скоростью движения до 70 км/ч, 4 полосы движения (суммарно в двух направлениях), шириной в красных линиях – 44 м;

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

- улицы на территории жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч, 1 полоса движения, шириной в красных линиях - 10 м;

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

- 6,0 м – для магистральных улиц районного значения с расчетной скоростью движения до 70 км/ч;

- 2,1 м – для улиц на территории жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч;

- 1,8 м– для улиц на территории жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч.

* + 1. Оптимальное соотношение высоты застройки и ширины прилегающей улицы следует принимать от 1:1 до 1:3.
		2. Пешеходные переходы следует располагать с интервалом 100 – 150 м. Дополнительно рекомендуется устройство пешеходных переходов, приподнятых до уровня тротуара на ширину перехода.
		3. На территории центральной модели городской среды следует формировать площади путем:

- отступа застройки от красных линий улицы / сегмента улицы.

- отступом застройки на перекрестке.

- в глубине квартала.

* + 1. Размер площадей на территории центральной модели городской среды составляет не менее 0,45 и не более величины площади квартала. Для тихого отдыха следует предусматривать площади размером 0,2—0,4 га; для размещения детских игровых и спортивных площадок, проведения общественных мероприятий – 0,8 - 3,4 га.
		2. При размещении площадей, ограниченных проезжей частью УДС, следует обеспечивать меры по снижению скорости и интенсивности дорожного движения, связь пешеходной зоны площади с противоположной стороной улицы или проезда.
		3. Площадь, размещаемую в глубине квартала, допускается ограничивать фасадами зданий (не менее одной стороны), при этом следует обеспечивать пешеходную связь с противоположными сторонами УДС. На площадях, размещаемых в глубине кварталов следует предусматривать меры по благоустройству, обеспечивающие защиту от шума, а также для удобства ориентирования жителей на территории (рядовые посадки деревьев, организация искусственного рельефа).
		4. Площади в глубине квартала рекомендуется предусматривать для рекреационного использования жителями прилегающих кварталов.
		5. Пешеходные переходы рекомендуется размещать вблизи от обращенных к площади входов в здания.
	1. **Пешеходные коммуникации**
		1. Ориентировочный радиус пешеходной доступности основных общественно деловых объектов для центральной модели городской среды должен составлять не более 210 м.
		2. При проектировании пешеходных коммуникаций на территории центральной модели городской среды следует предусматривать пути движения пешеходов, обеспечивающие удобные и безопасные выходы на внешние пешеходные коммуникации, подходы к станциям и остановкам общественного пассажирского транспорта, к расположенным на территории жилого микрорайона объектам застройки, выходы в общественно – деловые зоны вдоль красных линий, подходы к гаражно-стояночным объектам, подходы к площадкам различного функционального назначения (детские игровые, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой взрослого населения, хозяйственные и др.).
		3. Пути движения пешеходов следует предусматривать по СП 396.1325800.
		4. При проектировании транспортных и пешеходных коммуникаций на территориях жилых микрорайонов следует обеспечивать возможность передвижения МГН в соответствии с требованиями СП 59.13330 и СП 396.1325800.
	2. **Велокоммуникации и велостоянки**
		1. При организации велодвижения следует обеспечивать возможность непрерывных путей для велодвижения в сторону зон отдыха и спорта, расположенных вблизи жилого микрорайона.
		2. Целесообразно предусматривать велосипедные дорожки к станциям скоростного внеуличного транспорта и устраивать велостоянки около их входов.
		3. Проектирование велодорожек и велостоянок следует осуществлять в соответствии с требованиями СП 42.13330 и СП 396.1325800. Велосипедные дорожки следует изолировать от пешеходной зоны тротуара. На местных улицах велополосы следует организовывать в составе пешеходной зоны.
1. **Организация стоянок автомобилей и парковок**
	1. Для размещения мест стоянки автомобилей на территории центральной модели городской среды рекомендуется предусматривать:

- объекты для хранения легковых автомобилей постоянного населения данной территории, расположенные вблизи от мест проживания;

- объекты для паркования легковых автомобилей постоянного и дневного населения данной территории при поездках с различными целями.

* 1. Число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей на территории центральной модели следует принимать:

- для постоянного населения: по требованиям РНГП/МНГП, заданию на проектирование или не более 0,3 машино-места на 1 квартиру;

- предусматривать стоянки для посетителей жилой застройки (на жилой территории), из расчета 30 машино-мест на 1000 жителей.

- для обслуживания населения территории центральной модели: в соответствии с региональными или местнными нормативами градостроительного проектирования либо приложением Ж СП 42.13330.

* 1. Рекомендуется совмещение использования машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей для зданий и сооружений различного функционального назначения, при обосновании, разделения во времени в течение суток или дней недели пикового спроса на паркование легковых автомобилей посетителями зданий и сооружений различного функционального назначения.
	2. На территории центральной модели допускается размещать гаражно-стояночные объекты для хранения и парковки легковых автомобилей:

- открытые плоскостные стоянки автомобилей (в том числе стоянки вдоль улиц для временного хранения автомобилей);

- стоянки автомобилей закрытого типа, стоянки встроенные и встроенно- пристроенные в здания иного функционального назначения;

- отдельно стоящие гаражи-стоянки капитального типа.

* 1. Места для паркования (временного хранения) автомобилей населения преимущественно (до 70% всех мест хранения) следует размещать вдоль улиц, с выделением мест посадки/высадки пассажиров такси.
	2. Следует предусматривать 100%-ное обеспечение машино-местами для хранения автомобилей жителей в пределах территории жилого квартала, в том числе с учетом мест временного хранения вдоль улиц, или на прилегающих к жилому кварталу территориях коммунально-складских и производственных зон.
	3. При наличии в жилых микрорайонах застройки общественного назначения, требующей обеспечения машино-местами, допускается совмещать машино-места для хранения и для парковки в одном сооружении.
	4. Места хранения автомобилей для МГН предусматривают по СП 59.13330.
	5. Для кратковременной остановки автотранспорта родителей (опекунов, иных сопровождающих), привозящих детей в общеобразовательные и дошкольные образовательные организации, а также работников данных организаций предусматривают машино-места из расчета не менее 1 машино-места на 100 учащихся и 5 машино-мест на 100 сотрудников. Для дошкольных образовательных организаций - 1 машино-место на 100 мест и 5 машино-мест на 100 сотрудников.
1. **Экологические требования**

9.1 Экологические требования к центральной модели городской среды должны выполняться в соответствии с [7], [17], [18].

9.2 Экологичный комфорт центральной модели городской среды рекомендуется обеспечивать за счет параметров плотности и компактности застройки, компактности территорий, создания непрерывного природного каркаса городского поселения (округа).

9.3 К основным экологическим параметрам центральной модели городской среды относятся:

- озеленение в открытых общественных пространствах и на внутриквартальных территориях с созданием непрерывного природного каркаса территории центральной модели городской среды;

- учет природного ландшафта при воздухообмене в пределах рассматриваемой территории;

- доступность озелененных территорий (парков, скверов, бульваров) с разнообразием мест общего пользования, рассчитанных на широкий состав пользователей;

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

- ограничение антропогенного воздействия на природный каркас городского поселения (округа);

- строительство зданий высокого класса энергоэффективности;

- размещение объектов транспортной и инженерной инфраструктуры в подземном пространстве жилого квартала с учетом требований СП 473.1325800.

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

### Общеобразовательные организации

* + 1. Радиус обслуживания общеобразовательных организаций в центральной модели следует принимать как для городских поселений по требованиям п.10.5 СП 42.13330.2016.
		2. На территории центральной модели городской среды максимальный размер земельного участка ОО рекомендуется принимать по установленному размеру квартала.
		3. Вместимость организации принимают из расчета площади земельного участка на одного обучающегося по таблице Д.1 СП 42.13330 или РНГП/МНГП при наличии. Если расчётная площадь территории ОО превышает нормируемую площадь земельного участка для центральной модели городской среды, то рекомендуется уменьшить вместимость общеобразовательной организации путем разделения полнокомплектной организации по ступеням образования или размещать территорию ОО на нескольких земельных участках.
		4. При размещении территории ОО на нескольких земельных участках здание ОО размещают на основном земельном участке. На дополнительные земельные участки допускается выносить физкультурно – спортивную зону для обучающихся основной общей и старшей общей ступеней образования, учебно – опытную зону. Мусоросборные площадки допускается размещать на смежных территориях в соответствии с п.2.2.3 СП 2.4.3648-20.
		5. Требования к размещению земельного участка ОО приведены в СП 2.4.3648. Размещать территорию ОО (основной и дополнительный земельные участки) следует внутри и жилого района, с примыканием к улицам и проездам местного значения. Доступ на земельные участки должен осуществляться с территории общего пользования в соответствии с 7.11, 7.12, п. 9.3.19 СП 476.1325800. Дополнительные земельные участки ОО должны быть расположены в пешеходной доступности, на расстоянии не более 300 м от здания ОО.

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 СП 2.4.3648.

При пересечении внутриквартальных проездов, наземные пешеходные переходы рекомендуется оборудовать устройствами, успокаивающими движение, светофорами с ручной регулировкой. Тротуар вдоль территории ОО должен иметь ограждение для исключения спонтанного выхода детей на проезжую часть.

* + 1. Для устройства уличного фронта и оптимального использования земельного участка, здание ОО рекомендуется размещать с примыканием к проезжей части улицы или пешеходному тротуару. При этом должен быть обеспечен проезд пожарных автомобилей вокруг здания в соответствии с требованиями СП 4.13130 и организована безопасная площадка для проведения торжественных церемоний и эвакуации из здания с учетом п. 6.4.7 СП 251.1325800.2016.
		2. Использование территории и здания ОО для нужд населения осуществляют с учетом требований СП 251.1325800.2016, СП 2.4.3648. Для посетителей следует предусматривать машино-места по расчету в соответствии с используемой функцией (зрительный зал, спортивные помещения и т.д.) и графиком посещения (одновременным, последовательны), контролируемый доступ на территорию и в здание.
		3. ОО должны иметь отдельный въезд на свою территорию, не обслуживающий иную застройку.

### Дошкольные образовательные организации

* + 1. Для центральной модели городской среды рекомендуется размещение ДОО во встроенных и встроенно – пристроенных помещениях на первых этажах жилых зданий и многофункциональных зданий, а также устройство дошкольных групп в жилых помещениях жилищного фонда по требованиям СП 2.4.3648, СП 252.1325800.
		2. Радиус обслуживания ДОО в центральной модели следует принимать как для городских поселений по требованиям п.10.5 СП 42.13330.2016.
		3. Вместимость организации принимают в зависимости от площади земельного участка с учетом таблицы Д.1 СП 42.13330 или РНГП/МНГП при наличии.
		4. ДОО следует располагать в кварталах жилой застройки и общественно деловой застройки. Максимальный размер земельного участка ДОО принимают по установленному размеру квартала. Территорию ДОО размещают внутри квартала, или в отдельном квартале с примыканием к озелененным территориям.
		5. Расстояния от фасадов зданий ДОО до иных объектов застройки и транспортных магистралей принимают по таблице 10.4 СП 42.13330.2016. При расположении фасада ДОО вдоль улиц и проездов местного значения требуется устройство дополнительных мер по шумозащите и улучшению микроклимата, а также меры по успокоению трафика, устройству ограждений вдоль проезжей части.

Приложение А

**Основные технико – экономические показатели комплексного развития территории жилой застройки центральной модели городской среды**

Таблица А.1

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателя | Значение параметра |
| **Параметры зоны пешеходной доступности** |
| Площадь территории центральной модели городской среды  | 14 га |
| Доля помещений, приспособленных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры, от общей площади зданий (мин./макс.) | ≥30 % |
| Плотность застройки территории (мин./макс.) | 15-20 тыс. м2/га |
| Плотность населения (мин./макс.) | 350-450 чел./га |
| Плотность улично-дорожной сети (мин./макс.) | ≥12 км/км2 |
| Обеспеченность озелененными территориями (мин.) | ≥6 м2/чел. |
| Доля озелененных территорий в территориях общего пользования (мин.) | 45 % |
| Обеспеченность автостоянками м-мест /1 тыс. жителей (макс.) | Расчет |
| Уровень обслуживания общественным транспортом (мин.) | 6 баллов |
| **Параметры кварталов жилой и многофункциональной застройки** |
| Площадь квартала жилой и многофункциональной застройки (мин./макс.) | 1,4-3,4 га |
| Длина стороны квартала (макс.) | 200 м |
| Плотность жилойи многофункциональной застройки квартала (мин./макс.) | 20-60,5 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 | 44 м/4 полосы |
| Улицы на территории жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч | 23 м/2 полосы |
| Улицы на территории жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч | 10 м / 1 полоса |
| Ширина тротуара с каждой из сторон улицы (мин.) | Магистральные улицы районного значения с расчетной скоростью движения до 70 км/ч | 6 м |
| Улицы на территории жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч | 2,1 м |
| Улицы на территории жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч | 1,8 м |
| Шаг высадки деревьев вдоль улиц (макс.) | 20 м |
| Размеры площадей (макс.) | Главные площади | По размеру квартала |
| Местные площади | 0,45 га |
| **Параметры уличного фронта застройки** |
| Отступ застройки от красных линий (макс.)  | Магистральные городские дороги,Магистральные улицы общегородского значения, | 1,5 м |
| Магистральные улицы и дороги районного значения | 1,5 м |
| Улицы и дороги местного значения | 1,5 м |
| Высота первого этажа застройки, выходящей на красные линии (мин.) | Магистральные городские дороги,Магистральные улицы общегородского значения, | 3,5 м |
| Магистральные улицы и дороги районного значения | 3,5 м на расстоянии не менее 100 м от пересечения с главными районными улицами;3,5 м на расстоянии не менее50 м от пересечения с второстепенными и местными улицами;3 м в остальных случаях |
| Улицы и дороги местного значения | 3 м |
| Процент остекления фасада первого этажа (мин.) | Магистральные городские дороги,Магистральные улицы общегородского значения, | 80 % |
| Магистральные улицы и дороги районного значения | 60 % |
| Улицы и дороги местного значения | 20 % |
| Отметка входов над уровнем тротуара (макс.) | Магистральные городские дороги,Магистральные улицы общегородского значения, | 0,15 м |
| Магистральные улицы и дороги районного значения | 0,15 м |
| Улицы и дороги местного значения | 0,45 м |
| **Параметры земельных участков** |
| Площадь земельного участка | (макс.) | 1,4 га |
| Доля периметра земельного участка, совпадающая с красными линиями (мин.) | 15 % |
| Процент застройки земельного участка (макс.) | 80 % |
| Процент застройки земельного участка вдолькрасных линий (мин.) | Магистральные городские дороги,Магистральные улицы общегородского значения, | 90 % |
| Магистральные улицы и дороги районного значения | 90 % на расстоянии не менее100 м от пересечения с главной районной улицей;70 % в остальных случаях |
| Улицы и дороги местного значения | 70 % |
| 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** |
| Процент сплошного фронта застройки вдоль красных линий (мин.) | 80 % |
| Этажность рядовой застройки (макс.)Композиционные доминанты(макс.)Мегагородская застройка(макс.) | 1. этажей

18 этажей35 этажей |
| Доля жилых ячеек с отдельным входом (мин.) | 3 % |
| Озелененные территории |  |
| Размеры местных парков и скверов (мин./макс.) | 0,1-5 га |
| Ширина бульваров (макс.) | 50 м |
| Размещение автостоянок |  |
| Количество наземных автостоянок вдоль улиц (макс.) | 55 м-мест/га |
| Доля внутриквартальных территорий для размещения наземных автостоянок (макс.) | 5 % |
| Количество машино-мест в паркингах (макс.) | Расчет |
| **Параметры размещения образовательных организаций** |
| Размер участка общеобразовательной оршанизации (макс.) | При размещении всех функциональных зон | По размеру квартала |
| При выносе части функциональных зон | По размеру квартала |
| Размер участка дошкольной образовательной организации (макс.) | По размеру квартала |
| **Параметры размещения композиционных доминант** |
| Доля площади фронта застройки для размещения зданий- композиционных доминант(макс.) | 25 % |

Приложение Б

**Допустимые пределы отклонения от параметров центральной модели.**

При развитии территории крупных и крупнейших населенных пунктов центральной модели допускается отклонение показателей, перечисленных в таблице А.1.

Отклонение плотности и доли площади застройки для размещения высотных акцентов в большую сторону допускается с целью формирования кварталов многоэтажной застройки выше 9 этажей (высотными зданиями в соответствии с СП 267.1325800) с учетом правил землепользования и застройки, региональных нормативов градостроительного проектирования.

При размещении кварталов многоэтажной застройки с преобладанием высотных зданий выбор земельных участков осуществляют с учетом расположения территории проектирования в пределах радиуса не более 840 м от остановки общественного транспорта экспресс-сообщения с провозной способностью не менее 30 тыс. пасс./час.

Минимальная доля объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки должна составлять не менее 50 %.

При размещении кварталов с параметрами застройки, превышающими рекомендованные значения, рекомендуется поддерживать комфортные для человека пропорции открытых пространств и высокую протяженность уличного фронта вдоль пешеходных путей при помощи замыкания периметра квартала стилобатами или застройкой периметра квартала объектами этажностью ниже средней, принятой для территории.

Допустимые значения отклонения ключевых параметров в центральной модели городской среды приведены в таблице Б.1

Таблица Б.1

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателя | Значение параметра |
| Доля объектов общественно-деловой инфраструктурыот общей площади зданий, % | 85 |
| Плотность застройки территории, тыс. м2/га | >60,5 |
| Площадь квартала жилой и многофункциональной застройки, га | 3,4 |
| Этажность рядовой застройки, надземных этажей | 35 |
| Доля площади застройки для размещения зданий-акцентов, % | 80 |

**Библиография**

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

[2] Федеральный закон 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 30 ноября 1994 г. № 51-Ф3 «Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая»

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

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

[9] 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»

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

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

[12] 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»

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

[14] 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»

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

[16] 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

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

[18] Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»

[19] Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (с изменениями и дополнениями)

|  |
| --- |
| УДК 69+728.1.011(083.74) ОКС 91.040.30Ключевые слова: центральная модель застройки, помещения с гибким функциональным назначением, жилое многоквартирное здание, квартира, пожарная безопасность, безопасность эксплуатации, энергосбережение  |

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**

**Фонд ДОМ.РФ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Заместитель директора  |  | А.В.Финогенов |
| Руководитель проектовнормативно-градостроительногосопровождения  |  |  А.А.Бенуж |
| Руководитель проектов  |  | В.А. Загвозкина |

**АО «ЦНИИПромзданий»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор |  | Н.Г. Келасьев |
| Заместитель генерального директора, главный архитектор |  | Д.К. Лейкина |
| Главный архитектор проекта |  | А.Ю. Солодова |