



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

**ПРИКАЗ**

от «18» ноября 2024 г.

№ 26/н

Москва

**Об утверждении свода правил «Градостроительство.  
Модель городской среды центральная. Правила проектирования»**

В соответствии с Правилами разработки, утверждения, опубликования, изменения и отмены сводов правил, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 г. № 624, подпунктом 5.2.9 пункта 5 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, пунктом 15.2 Плана разработки и утверждения сводов правил и актуализации ранее утвержденных строительных норм и правил, сводов правил на 2021 г., утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 1 марта 2021 г. № 99/пр (в редакции приказов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19 апреля 2021 г. № 236/пр, от 20 мая 2021 г. № 312/пр, от 2 августа 2021 г. № 524/пр, от 16 ноября 2021 г. № 833/пр), **п р и к а з ы в а ю:**

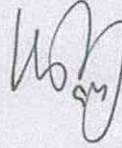
1. Утвердить и ввести в действие через 1 месяц со дня издания настоящего приказа прилагаемый свод правил «Градостроительство. Модель городской среды центральная. Правила проектирования».

2. Департаменту градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

а) в течение 15 дней со дня издания приказа направить утвержденный свод правил «Градостроительство. Модель городской среды центральная. Правила проектирования» на регистрацию в федеральный орган исполнительной власти в сфере стандартизации;

б) обеспечить опубликование на официальном сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» утвержденного свода правил «Градостроительство. Модель городской среды центральная. Правила проектирования» в электронно-цифровой форме в течение 10 дней со дня регистрации свода правил федеральным органом исполнительной власти в сфере стандартизации.

Министр



И.Э. Файзуллин

---

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

---

**СВОД ПРАВИЛ**

**СП 532.1325800.2024**

---

**Градостроительство  
МОДЕЛЬ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ЦЕНТРАЛЬНАЯ  
Правила проектирования**

**Издание официальное**

**Москва 2024**

## 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 от 18 января 2024 г. № 26/пр и введен в действие с 19 февраля 2024 г.

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, 2024

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

## Содержание

1 Область применения.....	
2 Нормативные ссылки.....	
3 Термины, определения и сокращения.....	
4 Общие положения.....	
5 Функциональное использование территории.....	
6 Типологические параметры и характеристики застройки центральной модели городской среды .....	
7 Транспортное обслуживание территории.....	
8 Организация стоянок автомобилей (паркингов), гаражей.....	
9 Экологические требования.....	
10 Требования к размещению и планировочной организации земельного участка для зданий организаций дошкольного, начального, основного и среднего (полного) общего образования.....	
Приложение А (справочное) Основные параметры центральной модели городской среды.....	
Приложение Б (справочное) Допустимые пределы отклонения от параметров центральной модели городской среды.....	
Библиография.....	

## Введение

Настоящий свод правил разработан в целях обеспечения требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [1] по обеспечению защиты жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, обеспечению требований пожарной безопасности, безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях, безопасности для пользователей зданиями и сооружениями, доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения, энергетической эффективности зданий и сооружений, безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду; 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» [2]; приведения к единообразию методов определения эксплуатационных характеристик и методов оценки, а также для обеспечения взаимной согласованности действующих нормативных документов в сфере строительства.

Настоящий свод правил регламентирует положения по формированию комфортной, безопасной и визуально привлекательной жилой и многофункциональной застройки, используя при градостроительном проектировании параметры и характеристики центральной модели городской среды.

Настоящий свод правил выполнен в развитие положений СП 42.13330, СП 476.1325800, СП 396.1325800 и других сводов правил в области градостроительного проектирования.

Свод правил выполнен авторским коллективом: Фонд ДОМ.РФ (А.В. Финогенов, В.А. Загвозкина), АО «ЦНИИПромзданий» (канд. архитектуры Д.К. Лейкина, канд. техн. наук Д.М. Немчинов, А.Ю. Солодова), ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» (канд. техн. наук В.А. Гутников, канд. архитектуры

*А.С. Кривов*, канд. архитектуры *С.И. Яхкинд*), Московское отделение Международной академии архитектуры (МААМ) (*Д.М. Наринский*), НОЦ «Зеленые стандарты» НИУ МГСУ (канд. техн. наук *А.А. Бенуж*).

**С В О Д П Р А В И Л****Градостроительство  
МОДЕЛЬ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ЦЕНТРАЛЬНАЯ  
Правила проектирования**

Urban development. Central urban environment model. Design rules

Дата введения – 2024-02-19

**1 Область применения**

1.1 Настоящий свод правил распространяется на градостроительную деятельность по развитию новых и сложившихся территорий жилой и многофункциональной застройки муниципальных образований в случае, если такая деятельность по развитию территорий осуществляется на основе параметров и характеристик центральной модели городской среды\*, при условии их включения в региональные/местные нормативы градостроительного проектирования (РНГП/МНГП), правила землепользования и застройки по решению уполномоченных органов государственной власти или местного самоуправления.

1.2 В РНГП/МНГП допускается устанавливать дополнительные характеристики и параметры центральной модели городской среды с учетом региональных и местных особенностей.

1.3 Требования настоящего свода правил учитывают при разработке документов территориального планирования, документов градостроительного зонирования, документации по планировке территории, правил благоустройства территории, в соответствии с которыми осуществляется деятельность по развитию территорий на основе параметров и характеристик центральной модели городской среды.

---

\* Здесь и далее по тексту термин «центральная модель городской среды» принимают по своду правил общих положений моделей городской среды.



1.4 Настоящий свод правил определяет положения и требования к центральной модели городской среды, включая типологические характеристики и параметры объектов жилой, социальной, общественно-деловой застройки, инженерной, транспортной и пешеходной инфраструктуры, элементов благоустройства для территории, на которой обеспечивается взаимная пешеходная доступность в жилых и общественно-деловых зонах.

Применение центральной модели осуществляется с учетом всего комплекса взаимосвязанных характеристик и параметров, в рамках предельных значений, установленных настоящим сводом правил, а также расчетных показателей, установленных РНГП/МНГП, правилами землепользования и застройки.

1.5 Настоящий свод правил не распространяется на градостроительную деятельность по развитию новых и сложившихся территорий жилой и многофункциональной застройки, осуществляемую на территории субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя.

## **2 Нормативные ссылки**

В настоящем своде правил использованы нормативные ссылки на следующие документы:

ГОСТ Р 58875 «Зеленые» стандарты. Озеленяемые и эксплуатируемые крыши зданий и сооружений. Технические и экологические требования

ГОСТ Р 59370 «Зеленые» стандарты. Посадочный материал декоративных растений

ГОСТ Р 70319 «Зеленые» стандарты. Система сбора дождевой воды: очистка, хранение, использование

ГОСТ Р 70346 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации

СП 1.13130 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы

СП 2.13130 Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты

СП 4.13130 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с изменениями № 1, № 2, № 3)

СП 17.13330 «СНиП II-26-76 Кровли» (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 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) (с изменением № 1)

СП 54.13330 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»

СП 59.13330 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (с изменением № 1)

СП 82.13330 «СНиП III-10-75 Благоустройство территорий» (с изменениями № 1, № 2)

СП 113.13330 «СНиП 21-02-99\* Стоянки автомобилей»

СП 118.13330 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения» (с изменениями № 1, № 2)

СП 137.13330 Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования (с изменением № 1)

СП 140.13330 Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения (с изменением № 1)

СП 160.1325800 Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования (с изменениями № 1, № 2)

СП 251.1325800.2016 Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования (с изменениями № 1, № 2, № 3, № 4)

СП 252.1325800 Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования (с изменениями № 1, № 2)

СП 267.1325800 Здания и комплексы высотные. Правила проектирования (с изменением № 1)

СП 396.1325800 Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования (с изменениями № 1, № 2)

СП 473.1325800 Здания, сооружения и комплексы подземные. Правила градостроительного проектирования

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

**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, на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, разработавшего и утвердившего настоящий свод правил, 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**

#### **3.1 Термины и определения**

В настоящем своде правил применены термины по СП 42.13330, СП 53.13330, СП 54.13330, СП 118.13330, СП 476.1325800, своду правил общих положений моделей городской среды.

#### **3.2 Сокращения**

В настоящем своде правил применены следующие сокращения:

ДОО – дошкольная образовательная организация;

МГН – маломобильные группы населения;

ОО – общеобразовательная организация;

СИМ – средства индивидуальной мобильности, включая электросамокаты,

электроскейтборды, гироскутеры, сигвеи, моноколеса и иные аналогичные средства с двигателем;

УДС – улично-дорожная сеть.

#### **4 Общие положения**

4.1 Принадлежность территории к центральной модели городской среды определяют в соответствии с требованиями свода правил общих положений моделей городской среды.

4.2 Центральная модель городской среды характеризуется:

- наиболее высокими показателями уровня функционального разнообразия и плотности застройки земельного участка в жилом квартале по сравнению с малоэтажной и среднеэтажной моделями городской среды;

- преобладанием многоэтажной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки, многофункциональной застройки с закрытым периметром кварталов;

- высокой плотностью застройки земельных участков вдоль красных линий в кварталах (уличным фронтом);

- высокой плотностью объектов УДС;

- приоритетным использованием общественного транспорта с выделенными от общего потока полосами движения, комфортом при использовании СИМ, сниженным относительно общепринятого уровнем использования личного автомобильного транспорта;

- расположением стоянок автомобилей вдоль улиц, организацией отдельных мест для стоянок такси и мест посадки/высадки пассажиров по СП 396.1325800;

- размещением пешеходных зон и территорий общего пользования с объектами повседневного, периодического и эпизодического спроса по границам кварталов вдоль объектов УДС, 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, прямоугольной формы, отличных цветом и отделкой относительно рядовой застройки; при движении по территории – за счет входных групп жилых и общественных зданий, витрин предприятий торговли, навесов от осадков и прямых солнечных лучей 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 процентным соотношением озеленения общественных территорий;

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

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

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

- использованием подземного пространства с размещением в нем объектов инженерной и транспортной инфраструктуры жизнеобеспечения по СП 473.1325800.

4.3 Площадь территории для применения центральной модели городской среды определяется с учетом пешеходных перемещений длительностью 5 мин с радиусом 210 м и составляет 14 га.

4.4 Основным расчетным элементом центральной модели городской среды является зона пешеходной доступности, при проектировании которой принимают основные технико-экономические показатели параметров центральной модели городской среды для территории жилой и многофункциональной застройки, приведенные в приложении А.

4.5 Если площадь территории проектирования меньше установленной для центральной модели городской среды, проектирование такой территории

осуществляется с учетом расчетных, функциональных и архитектурно-планировочных решений застройки, расположенной за границами территории проектирования.

В таких случаях на территории проектирования параметры центральной модели новой застройки должны дополнять параметры застройки, расположенной за границами территории проектирования, суммарно обеспечивая нормируемые параметры центральной модели городской среды, указанные в приложении А.

4.6 При планировочной организации территории по центральной модели городской среды следует соблюдать требования по охране окружающей среды в соответствии с СП 42.13330.2016 (раздел 14).

4.7 При наличии на территории проектирования объектов культурного наследия, зон (территорий) исторической застройки следует предусматривать:

- установление требований к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объектов капитального строительства, обеспечивающих гармоничное соседство новой и исторической застройки и основывающихся на характеристиках объектов культурного наследия и иных объектов исторической застройки;

- сохранение сложившихся пространственно-планировочных характеристик застройки [этажность, плотность и процентное соотношение застройки земельного участка в квартале, длина фасада по уличному фронту (процентное соотношение сплошного фронта застройки), расстояния между домами, линии застройки, форма и размеры придомовой территории];

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

- формирование территорий общего пользования на земельных участках, непосредственно примыкающих к объектам культурного наследия.

4.8 При наличии на территории проектирования объектов культурного наследия при планировании и проектировании застройки жилых кварталов следует учитывать режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, установленные в границах зон охраны объекта культурного наследия.

4.9 Допустимые отклонения параметров застройки по центральной модели городской среды приведены в приложении Б.

## **5 Функциональное использование территории**

### **5.1 Состав территории**

5.1.1 На территории застройки по центральной модели размещают следующие функциональные элементы и территории:

- многоквартирные жилые здания, в том числе объединенные в жилые группы;

- общественные здания и сооружения, в том числе предназначенные для торговли, общественного питания, сервисного обслуживания населения, культурно-досуговой деятельности, физкультурно-спортивного назначения, религиозных обрядов, административного назначения, кредитно-финансовых организаций, правоохранительных органов, научно-исследовательских и проектно-конструкторских организаций;

- многофункциональные здания;

- общежития;

- здания ДОО и ОО;

- здания организаций высшего и среднего профессионального образования, дополнительного образования;

- здания амбулаторно-поликлинических организаций;

- стоянки автомобилей (многоуровневые и подземные);

- здания производств, не оказывающих негативного влияния на окружающую среду и не требующих установления санитарно-защитных зон;

- защитные сооружения гражданской обороны;

- инженерно-технические сооружения, обеспечивающие предоставление коммунальных и транспортных услуг, защиту территорий, зданий, сооружений от опасных геологических, экологических и других процессов.

5.1.2 На территории центральной модели размещают 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. Территория центральной модели городской среды формируется группой кварталов с жилой и многофункциональной застройкой, разделенных УДС.

5.1.3 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, [3].

5.1.4 Границы кварталов формируются красными линиями УДС, утвержденными границами иных элементов планировочной структуры, а также границами природных объектов в случае примыкания к ним.

5.1.5 Процентное соотношение площади помещений, приспособленных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры (предприятий торговли и общественного питания, учреждений управления, бизнеса, науки, культуры и других объектов городского и районного значения), следует принимать не менее 30 % общей площади зданий.

5.1.6 Для размещения объектов общественной инфраструктуры в встроенных и встроенно-пристроенных помещениях в жилые и общественные здания предусматривают помещения с гибким функциональным назначением в соответствии с СП 118.13330.

5.1.7 В составе жилой и многофункциональной застройки центральной модели городской среды включают объекты социальной и общественно-деловой инфраструктуры, обеспечивают приоритет размещения предприятий торговли и услуг повседневного спроса (продовольственные магазины, парикмахерские, кафе и пр.).

5.1.8 Общественные объекты на пешеходных зонах вдоль уличного фронта следует предусматривать с учетом дневной миграции населения.

5.1.9 Нормы расчета функционально-типологических групп зданий, сооружений и помещений общественного назначения следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016 (приложение Д), параметры обеспеченности



типами объектов – по РНПП/МНПП. Нормы расчета стоянок автомобилей общественных зданий принимают по СП 42.13330.2016 (приложение Ж) или по РНПП/МНПП с учетом требований настоящего свода правил.

5.1.10 Следует предусматривать возможность изменения размеров кварталов, параметров застройки, развития УДС; создавать условия для преобразования кварталов за счет реконструкции многоквартирных жилых зданий и объектов инфраструктуры, сноса аварийных, ветхих, морально устаревших зданий, не отвечающих современным требованиям зданий, а также для строительства на незастроенных территориях новых объектов, в том числе многоквартирных жилых зданий, объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, и благоустройства по единому проекту.

## **5.2 Организация квартала**

Организация квартала должна отвечать следующим условиям:

- обеспечение выполнения экологических и санитарно-эпидемиологических требований к размещению жилой и многофункциональной застройки;
- обеспечение доступности объектов транспортной инфраструктуры в соответствии с требованиями разделов 7 и 8;
- обеспечение пешеходной доступности озелененных территорий общего пользования (малых парков, 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.

## **5.3 Пешеходная доступность**

5.3.1 Функциональный состав и параметры застройки должны обеспечивать доступность, емкость и состав объектов повседневного и периодического обслуживания населения на территории зоны пешеходной доступности (или территории применения модели), принятой по 4.3.

5.3.2 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.

#### **5.4 Озелененные территории**

5.4.1 На территории центральной модели городской среды предусматривают непрерывную систему пространственных элементов, занятых зелеными насаждениями [участки линейного озеленения (бульвары) малые парки, скверы, эксплуатируемые кровли], доступных для повседневного использования жителями и работниками местных предприятий, размещенных в зоне пешеходной доступности. Увязку указанных озелененных территорий с озелененными территориями других типов следует предусматривать с учетом СП 42.13330.2016 (пункт 9.3).

5.4.2 Озелененные территории общего пользования территории центральной модели городской среды (малые парки, скверы, сады, бульвары), предназначенные для повседневного и периодического отдыха жителей, рассчитывают из показателя минимальной обеспеченности  $6 \text{ м}^2/\text{чел.}$  либо по РНГП/МНГП (при наличии).

5.4.3 Для озеленения территории центральной модели городской среды предусматривают следующие структурные элементы:

- малый парк, предназначенный для различных видов отдыха и досуга на открытом воздухе жителей окружающей застройки и работников расположенных рядом предприятий и организаций, площадью от 1,0 до 5 га;

- сквер, являющийся элементом оформления площади, общественного центра, магистрали, используемый для кратковременного отдыха и пешеходного транзитного движения, площадью от 0,15 до 1 га;

- бульвар, предназначенный 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).

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

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

5.4.4 Процентное соотношение площади территорий, занятых зелеными насаждениями в территориях общего пользования центральной модели городской среды, принимают не менее 45 %.

5.4.5 Бульвары предусматривают 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 размещают детские игровые площадки и площадки для отдыха, площадки для кратковременного отдыха пешеходов в соответствии с СП 42.13330.2016 (пункт 9.5).

5.4.6 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 СП 42.13330.2016 (таблица 9.1).

## **5.5 Уличный фронт, первые этажи**

5.5.1 При проектировании жилой и многофункциональной застройки центральной модели городской среды соотношение протяженности фасадов зданий и незастроенных промежутков вдоль стороны земельного участка,

примыкающей к красной линии квартала, принимают не менее 70 %.

На улицах городского значения соотношение протяженности фасадов зданий и незастроенных промежутков вдоль стороны земельного участка, примыкающей к красной линии квартала, может достигать 100 %.

5.5.2 Отступ фасадов жилых и многофункциональных зданий от красных линий всех типов улиц и площадей принимают не более 1,5 м.

5.5.3 Допускается размещение помещений общественного назначения без отступов вдоль красных линий при устройстве зоны общественного обслуживания (предприятий питания и террас) вдоль фасадов зданий.

5.5.4 Устройство ограждений земельных участков вдоль красных линий на территории центральной модели городской среды следует предусматривать только для зданий и сооружений, для которых установка ограждения регламентирована требованиями нормативных документов.

5.5.5 Для формирования границы пешеходной зоны вдоль кварталов центральной модели городской среды следует:

- высаживать плотное кустарниковое озеленение;
- размещать полуподземные или встроенно-пристроенные стоянки автомобилей в стилобате и цокольных этажах зданий;
- устанавливать ограждения в застройке многоквартирными и блокированными жилыми домами.

5.5.6 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 с помощью архитектурных решений (аркад, козырьков), а также навесов, маркиз, кустарникового озеленения и пр.

## **6 Типологические параметры и характеристики застройки центральной модели городской среды**

6.1 В проектируемом квартале (или близлежащих кварталах) размещают учреждения, организации и предприятия обслуживания, исходя из расчета нормируемой потребности по СП 42.13330.2016 (таблица Д.1) или по РНГП/МНГП (при наличии), в которой учитываются жители территории центральной модели городской среды и жители близлежащих территорий, расположенных в нормируемом радиусе доступности для рассматриваемых объектов.

Примечание – При расчете также следует учитывать доступные учреждения, организации и предприятия обслуживания и их наполняемость на территории, прилегающей к территории проектирования.

6.2 При расчете обеспеченности озелененными территориями на территории центральной модели городской среды учитывают озеленение на территориях общего пользования, образовательных организаций общего образования, внутриквартальных, придомовых.

6.3 Расчет обеспеченности озелененными территориями следует проводить или согласно потребности по СП 42.13330, или по РНГП/МНГП (при наличии).

6.4 Процентное соотношение озелененных территорий в составе территорий общего пользования в застройке по центральной модели городской среды составляет не менее 45 %.

6.5 Типология стоянок автомобилей и уровень обслуживания общественным транспортом приведены в разделе 8.

### **6.6 Параметры и характеристики кварталов**

6.6.1 При размещении кварталов на территории центральной модели городской среды следует учитывать:

- направление и интенсивность потоков пешеходов и автомобилей по территории городского поселения (городского округа);
- дифференциацию плотностных, планировочных и функциональных

показателей застройки отдельных жилых и многофункциональных кварталов с учетом размещения городских центров, улиц и других пространственных элементов;

- взаимосвязь показателей плотности застройки земельного участка и параметров застройки земельных участков в составе квартала;

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

- выполнение 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.

6.6.2 На территории центральной модели городской среды при новом строительстве и (или) реконструкции планировки площадь квартала в красных линиях следует принимать от 1,4 до 3,4 га для кварталов жилой и многофункциональной застройки. Для объектов социальной инфраструктуры размер квартала следует принимать не более 3,4 га.

6.6.3 Длину стороны квартала определяют по своду правил общих положений проектирования моделей городской среды. Оптимальный размер стороны квартала следует принимать от 80 до 150 м при новом строительстве. При реконструкции – в зависимости от требований сохранения (возрождения) присущего населенным пунктам своеобразия расселения и застройки, преобладающей в населенном пункте морфологии застройки, рельефа местности, структуры землевладений. Допускается один из параметров размера квартала принимать более чем 150 м, но не более 200 м в красных линиях.

6.6.4 При определении длины стороны квартала следует учитывать требования инсоляции жилых помещений и внутриквартальных территорий с площадками с нормируемой продолжительностью инсоляции по [4]. Для уменьшения длины стороны квартала допускается размещение детских игровых

площадок и площадок для отдыха за пределами внутриквартальных территорий с соблюдением требуемых радиусов доступности по настоящему своду правил и СП 42.13330.2016 (пункт 9.7).

6.6.5 При соотношении сторон квартала 2:1 и более городские центры, пешеходные зоны и территории общего пользования размещают со стороны квартала меньшей длины.

6.6.6 Интервал размещения сквозных велосипедных (в том числе СИМ) и пешеходных путей, соединяющих улицы и другие территории общего пользования по внутриквартальным территориям, в том числе проходящих через внутриквартальные территории, следует принимать не более 120 м.

6.6.7 Ориентацию кварталов следует выбирать с учетом преобладающих направлений сезонных ветров. Длинные стороны кварталов следует ориентировать к преобладающему направлению зимних ветров под прямым углом (отклонение не более 30°).

## **6.7 Параметры и характеристики земельных участков**

6.7.1 Площадь земельного участка для многоквартирных жилых зданий в пределах квартала принимают не более 0,4 га.

6.7.2 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:

- плотность застройки земельного участка в жилом квартале допускается принимать от 12 000 до 55 000 м<sup>2</sup>/га;

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

- процентное соотношение общей площади объектов общественно-делового назначения в зоне пешеходной доступности принимают не менее 30 % возводимой застройки в зоне пешеходной доступности.

6.7.3 Для земельных участков на территории центральной модели городской среды следует устанавливать не менее двух разных видов разрешенного

использования с кодами 2.0 («Жилая застройка»), 3.0 («Общественное использование объектов капитального строительства») и 4.0 («Предпринимательство») по [5].

6.7.4 Выделять земельные участки размером более 0,4 га для жилой и многофункциональной застройки не допускается.

6.7.5 Земельные участки размещают с примыканием к красным линиям улиц. Минимальный процент протяженности периметра земельного участка на территории центральной модели городской среды, совпадающего с красными линиями, следует принимать не менее 15 %.

6.7.6 Процентное соотношение застройки земельного участка принимают с учетом достижения требуемых плотности и этажности застройки на всей проектируемой территории центральной модели городской среды в соответствии с параметрами плотности застройки земельного участка в квартале, приведенными в таблице А.1.

6.7.7 Процентное соотношение протяженности фасадов зданий, обеспечивающих фронт застройки вдоль красной линии квартала, зависит от планируемой интенсивности пешеходных и транспортных потоков на территории общего пользования, к которой эти земельные участки примыкают.

## **6.8 Параметры и характеристики жилой и многофункциональной застройки**

6.8.1 Этажность зданий на территории центральной модели городской среды устанавливают с учетом следующих требований:

- обеспечение визуальных связей между квартирами и двором;
- соблюдение требуемых параметров соотношения высоты застройки и открытых пространств;
- сохранение требуемой плотности застройки земельного участка в жилом квартале.

6.8.2 Этажность зданий на территории центральной модели городской среды составляет 7–9 этажей. Для достижения визуального разнообразия территории



отдельные здания следует устраивать по требованиям к композиционным доминантам на территории центральной модели городской среды.

6.8.3 Для обеспечения визуальной связи жилых помещений с озелененными территориями этажность зданий постепенно снижают в сторону границы с озелененной территорией.

6.8.4 Застройку жилых территорий центральной модели городской среды осуществляют многоквартирными жилыми зданиями секционного, галерейного и коридорного типов. При этом формируется закрытый периметр кварталов. Процентное соотношение сплошной застройки участков вдоль красных линий для формирования уличного фронта и отступы уличного фронта от красных линий следует принимать по 5.5.1.

6.8.5 Для формирования фронта застройки допускается объединять отдельно стоящие односекционные дома стилобатом, предусматривать застройку блокированными, многосекционными, коридорными и галерейными домами.

6.8.6 Разграничение зонирования многофункциональных зданий следует предусматривать по вертикали. На нижних этажах следует предусматривать объекты общественного назначения, выше – жилые и общедомовые помещения для жильцов. На эксплуатируемых кровлях устраивают террасы, сады, спортивные и детские игровые площадки, рекреационные места общего пользования для жильцов здания.

6.8.7 На первых этажах зданий, вдоль пешеходных зон и красных линий, размещают 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 [4] для жилых зданий и территорий, а также с учетом необходимости проведения погрузочно-разгрузочных работ.

6.8.8 Шаг несущих конструкций помещений общественного назначения следует назначать таким образом, чтобы он обеспечивал возможность устройства

помещений с гибким функциональным назначением по СП 118.13330 с устройством дополнительных отдельных входов с улицы по эксплуатационной необходимости.

6.8.9 В центральной модели городской среды высоту общественных помещений на первых этажах жилой и многофункциональной застройки принимают 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.

6.8.10 Процентное соотношение остекления фасада первого этажа многоквартирных жилых зданий на территории центральной модели городской среды принимают, не менее:

80 % – вдоль улиц городского и районного значения, площадей;

40 %–60 % – вдоль улиц в зонах жилой застройки с расчетной скоростью до 50 км/ч;

20 % – вдоль улиц в зонах жилой застройки с расчетной скоростью до 30 км/ч и площадей.

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

6.8.11 Размещать жилые помещения на первых этажах вдоль пешеходных зон не допускается.

6.8.12 Процентное соотношение жилых помещений в многоквартирных жилых зданиях и многофункциональных зданиях, имеющих отдельный вход с улицы, следует принимать не менее 3 %. При этом допускаются устройство изолированных входных групп на несколько квартир, расположенных на первом и втором этажах, а также устройство отдельного входа с улицы в каждую из квартир первого этажа.

6.8.13 Высоту входа в здания относительно уровня тротуара вдоль улиц городского и районного значения, а также вдоль площадей в центральной модели городской среды принимают не более 0,15 м, улиц в зонах жилой застройки – от 0,15 до 0,45 м. Вход в жилые здания организуют с уровня земли.

6.8.14 Для жителей первых этажей на придомовой территории допускается выделение террас и палисадников, примыкающих к индивидуальным входам в жилые помещения. Для жителей верхних этажей устраивают террасы с индивидуальным входом из жилого помещения на кровле здания, размещают общие для всех жильцов здания рекреационные площадки.

6.8.15 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.

6.8.16 На придомовой территории многоквартирных жилых зданий размещают 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 многоквартирных жилых зданий размещают площадки для отдыха жителей с учетом требований СП 1.13130, СП 2.13130, [4].

## **6.9 Параметры и характеристики размещения композиционных доминант**

6.9.1 Застройку по центральной модели городской среды предусматривают с максимальным разнообразием объемно-планировочных и архитектурных решений, минимизируя использование визуально похожих проектов на смежных территориях.

6.9.2 Этажность зданий – композиционных доминант увеличивают относительно средней этажности застройки не более чем в два раза. Максимальную этажность зданий – композиционных доминант для центральной модели городской среды не следует принимать более 18 этажей.

6.9.3 Процентное соотношение площади застройки квартала для размещения зданий – композиционных доминант принимают не более 25 %.

6.9.4 Допускаются размещение кварталов с отдельными зданиями – композиционными доминантами в составе, формирование смежных кварталов, целиком сформированных высотными зданиями.

6.9.5 Не менее 20 % общей площади зданий – композиционных доминант многофункционального назначения следует отводить под жилые помещения.

6.9.6 Визуальное разнообразие пешеходной зоны обеспечивают в том числе путем устройства входных групп жилых и общественных зданий, витрин магазинов, навесов от осадков и прямых солнечных лучей вдоль улиц и по периметру площадей, уличных террас кафе и ресторанов, нестационарных объектов.

## **7 Транспортное обслуживание территории**

7.1 Центральная модель городской среды включает систему улиц (общегородского, районного и местного значения) и площадей, где в основном размещаются объекты общественно-деловой инфраструктуры и проходят маршруты пассажирского транспорта общего пользования, связывающие территорию с другими частями городского поселения (городского округа).

7.2 При организации транспортного обслуживания на территории застройки по центральной модели городской среды следует обеспечивать преобладание пассажирского транспорта общего пользования и предусматривать мероприятия для его приоритетного движения при необходимости.

7.3 Пешеходные и велосипедные пути устраивают вдоль улиц (в том числе для перемещения с использованием СИМ), пешеходные переходы и перекрестки размещают с интервалом 100–150 м и чаще. Также предусматривают мероприятия по снижению скорости движения автомобилей и функциональное зонирование улиц.

7.4 Уровень обслуживания общественным транспортом принимают по своду правил общих положений проектирования моделей городской среды.

7.5 На территории центральной модели городской среды основным видом транспорта со значением параметра в 6 баллов по своду правил общих положений

проектирования моделей городской среды предусматривают рельсовый транспорт (метро, городской пассажирский железнодорожный транспорт, трамвай – при наличии рельсового транспорта) и (или) организацию выделенной полосы/системы приоритетного проезда транспортных пересечений для маршрутных транспортных средств.

## **7.6 Транспортная инфраструктура**

7.6.1 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, организацию въездов (выездов) с территории кварталов и земельных участков жилой и многофункциональной застройки, устройство велокоммуникаций, пешеходных коммуникаций;

- обеспечение 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 стоянок автомобилей для хранения и парковки легковых автомобилей, велосипедных парковок, велогаражей – с соблюдением уровня обеспеченности машино-местами в соответствии с РНГП/МНГП и расчетной потребностью по требованиям СП 42.13330 и настоящего свода правил.

7.6.2 Пропускную и провозную 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.

7.6.3 Остановки общественного транспорта, в зависимости от его вида, размещают в 5-минутной пешеходной доступности (при средней скорости

движения 5 км/ч) до жилых зданий, принимая расстояния 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.

7.6.4 Принимают следующие параметры улиц в центральной модели городской среды в красных линиях, не более:

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

- улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч – две 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 – одна полоса движения, шириной в красных линиях 10 м.

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

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

2,25 – для улиц в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч;

2,25 – для улиц в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч.

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

7.6.6 Пешеходные переходы располагают с интервалом 100–150 м и чаще. Дополнительно пешеходные переходы следует устраивать приподнятыми до уровня тротуара на ширину перехода.

7.6.7 На территории застройки по центральной модели городской среды следует формировать площади:

- путем отступа застройки от красных линий улицы, сегмента улицы;
- путем отступа застройки на перекрестке;
- в глубине квартала.

7.6.8 Размер площадей на территории застройки по центральной модели городской среды составляет не менее 0,45 га и не более площади квартала. Для тихого отдыха предусматривают площади размером 0,2–0,4 га; для размещения детских игровых и спортивных площадок, проведения общественных мероприятий – 0,8–3,4 га.

7.6.9 При размещении площадей, ограниченных проезжей частью УДС, следует обеспечивать меры по снижению скорости и интенсивности дорожного движения вокруг площади, связь пешеходной зоны площади с противоположной стороной улицы или проезда.

7.6.10 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, геопластику).

7.6.11 Площади в глубине квартала устраивают для рекреационного использования жителями прилегающих кварталов.

7.6.12 Пешеходные переходы следует размещать вблизи от обращенных к площади входов в здания.

## **7.7 Пешеходная инфраструктура**

7.7.1 Ориентировочную пешеходную доступность основных общественно-деловых объектов для центральной модели городской среды следует принимать не более 210 м.

7.7.2 При проектировании пешеходных коммуникаций на территории застройки по центральной модели городской среды следует предусматривать пути

движения пешеходов, обеспечивающие удобные, короткие и безопасные выходы на внешние пешеходные коммуникации, подходы к станциям и остановкам общественного пассажирского транспорта, к расположенным на территории жилого квартала 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.).

7.7.3 Пути движения пешеходов следует предусматривать по СП 396.1325800.

7.7.4 При проектировании транспортных и пешеходных коммуникаций следует обеспечивать возможность передвижения МГН в соответствии с требованиями СП 59.13330 и СП 396.1325800.

## **7.8 Велокоммуникации и велостоянки**

7.8.1 При организации велодвижения следует обеспечивать возможность непрерывных путей для велодвижения в сторону зон отдыха и спорта, расположенных вблизи проектируемой территории.

7.8.2 На территории предусматривают связную велосипедную сеть, в том числе велосипедные дорожки к станциям скоростного внеуличного транспорта и велостоянки около их входов.

7.8.3 Проектирование велодорожек и велостоянок следует осуществлять в соответствии с требованиями СП 42.13330 и СП 396.1325800. Велосипедные дорожки следует изолировать, в том числе визуально с помощью дорожной разметки и иными типами покрытий, от пешеходной зоны тротуара. На местных улицах велополосы следует организовывать в составе пешеходной зоны.

## **8 Организация стоянок автомобилей (паркингов), гаражей**

8.1 Для размещения мест в стоянках автомобилей (паркингах), гаражах на территории застройки по центральной модели городской среды предусматривают:

- 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.

8.2 Число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей на территории застройки по центральной модели городской среды следует принимать с учетом высокой пешеходной доступности объектов инфраструктуры, в том числе созданием условий для снижения необходимости в личном транспорте:

- для постоянного населения – согласно СП 42.13330.2016 (таблица 11.8), требованиям РНГП/МНГП (при наличии);

- для посетителей нежилых объектов – согласно СП 42.13330.2016 (пункт 11.32), требованиям РНГП/МНГП (при наличии);

- для обслуживания населения территории центральной модели городской среды – в соответствии с РНГП/МНГП или СП 42.13330.2016 (приложение Ж).

8.3 Допускаются совмещение использования машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей для зданий и сооружений различного функционального назначения при обосновании, разделение по времени в течение суток или дней недели пикового спроса на паркование легковых автомобилей посетителями зданий и сооружений различного функционального назначения.

8.4 На территории застройки по центральной модели городской среды 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.

8.5 Места для паркования (временного хранения) автомобилей населения (до 70 % всех мест хранения) размещают вдоль улиц (кроме магистральных улиц общегородского значения 1-го и 2-го классов) с устройством карманов для

стоянки транспортных средств и выделением мест посадки/высадки пассажиров такси по СП 396.1325800.

8.6 По возможности 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.

8.7 При наличии в жилой застройке объектов общественного назначения, требующей обеспечения машино-местами, допускается совмещать машино-места для хранения и для парковки в одном сооружении.

8.8 Места хранения автомобилей для МГН предусматривают по СП 59.13330.

8.9 Для кратковременной остановки личного автомобильного транспорта родителей (опекунов, иных сопровождающих), привозящих учащихся/воспитанников в ОО и ДОО, а также работников данных организаций предусматривают машино-места из расчета не менее одного машино-места на 100 учащихся и пяти машино-мест на 100 сотрудников.

8.10 На стоянках автомобилей (паркингах), гаражах следует размещать машино-места для электромобилей и подзаряжаемых гибридных автомобилей, места для размещения устройств для зарядки электромобилей согласно требованиям СП 42.13330 и СП 113.13330.

## **9 Экологические требования**

9.1 Экологические требования к центральной модели городской среды должны выполняться в соответствии с ГОСТ Р 70319, ГОСТ Р 58875, ГОСТ Р 70346, ГОСТ Р 59370, [6]–[10].

9.2 Экологические требования к центральной модели городской среды следует обеспечивать за счет параметров плотности и компактности застройки, компактности территорий, создания непрерывного природного каркаса городского поселения (городского округа).

9.3 К основным экологическим требованиям центральной модели городской среды относятся:

- озеленение на территории общего пользования 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 (малых парков, скверов, бульваров) с разнообразием мест общего пользования, рассчитанных на широкий состав пользователей;

- строгое соблюдение нормативных требований к допустимым уровням негативного воздействия источников химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (шум, вибрация, электромагнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и др.);

- строительство зданий высокого класса энергоэффективности;

- размещение объектов транспортной и инженерной инфраструктуры в подземном пространстве жилого квартала с учетом требований свода правил общих положений проектирования моделей городской среды.

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

### **10.1 Общеобразовательные организации**

10.1.1 Радиус обслуживания ОО в центральной модели городской среды следует принимать как для городских поселений по требованиям СП 42.13330.2016 (пункт 10.5).

10.1.2 На территории застройки по центральной модели городской среды максимальный размер земельного участка ОО принимают по установленному размеру квартала.

10.1.3 Нормативную потребность в ОО принимают с учетом плотности

застройки территории и требуемых радиусов доступности по [4]. Если для обеспечения нормативной потребности расчетная площадь территории ОО по СП 42.13330.2016 (таблица Д.1) или РНГП/МНГП превышает нормируемую площадь земельного участка для застройки по центральной модели городской среды, то допускается уменьшить вместимость ОО путем разделения полнокомплектной организации по ступеням образования, размещать территорию ОО на нескольких земельных участках (основной участок для размещения здания ОО и дополнительные участки с элементами благоустройства), предусматривать несколько ОО меньшей вместимости.

10.1.4 При размещении территории ОО на нескольких земельных участках здание ОО размещают на основном земельном участке. На дополнительные земельные участки в соответствии с [4] допускается выносить учебно-опытную зону, физкультурно-спортивную зону для обучающихся основной общей и старшей общей ступеней образования или использовать для проведения занятий по физической культуре и спортивных соревнований спортивные сооружения и площадки, расположенные за пределами собственной территории; мусоросборные площадки допускается размещать на смежных территориях.

10.1.5 Требования к размещению земельного участка ОО приведены в [11]. Размещать территорию ОО (основной и дополнительные земельные участки) следует внутри жилого района, с примыканием к улицам и проездам в зонах жилой застройки. Доступ на земельные участки должен осуществляться с территории общего пользования в соответствии с СП 476.1325800.2020 (пункты 7.11, 7.12, 9.3.19). Дополнительные земельные участки ОО должны быть расположены в пешеходной доступности, на расстоянии не более 300 м от основного участка со зданием ОО.

При пересечении внутриквартальных проездов наземные пешеходные переходы следует оборудовать устройствами, исключающими возможность развития транспортными средствами высокой скорости, светофорами с ручной регулировкой. Тротуар вдоль территории ОО должен иметь ограждение для исключения выхода учащихся на проезжую часть.

10.1.6 Для обеспечения требуемого процентного соотношения сплошного уличного фронта в соответствии с 5.5.1 и (или) при дефиците площади земельного участка здание ОО допускается размещать с примыканием к краю собственной территории. При этом должны быть обеспечен проезд пожарных автомобилей вокруг здания в соответствии с требованиями СП 4.13130 и организована безопасная площадка для проведения общешкольных линеек и эвакуации из здания с учетом СП 251.1325800.2016 (пункт 6.4.7).

10.1.7 Использование территории и здания ОО для нужд населения осуществляют с учетом требований СП 251.1325800, [11]. Для посетителей следует предусматривать машино-места по расчету в соответствии с используемой функцией (зрительный зал, спортивные помещения и т. д.) и графиком посещения (одновременным, последовательным), контролируемый доступ на территорию и в здание.

10.1.8 Должен быть предусмотрен отдельный въезд на территорию ОО, не обслуживающий иную застройку.

## **10.2 Дошкольные образовательные организации**

10.2.1 Для центральной модели городской среды допускают размещение ДОО во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях на первых этажах жилых зданий и многофункциональных зданий, а также устройство дошкольных групп в помещениях жилищного фонда по требованиям [11], СП 252.1325800.

10.2.2 Радиус обслуживания ДОО в центральной модели городской среды следует принимать как для городских поселений по требованиям СП 42.13330.2016 (пункт 10.5).

10.2.3 Вместимость ДОО принимают аналогично требованиям пункта 10.1.3 для ОО, с учетом площади выделенного земельного участка и требований СП 42.13330.2016 (таблица Д.1) или РНГП/МНГП при наличии.

10.2.4 Следует располагать ДОО в кварталах жилой и многофункциональной 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.

10.2.5 Расстояния от фасадов зданий ДОО до иных объектов застройки и

транспортных магистралей принимают по СП 42.13330.2016 (таблица 10.4). При расположении фасада ДОО вдоль улиц и проездов в зонах жилой застройки предусматривают дополнительные меры по шумозащите и улучшению микроклимата, а также меры по снижению скорости траффика, устройству ограждений вдоль проезжей части.

## Приложение А

(справочное)

## Основные параметры центральной модели городской среды

Т а б л и ц а А.1

Наименование показателя		Значение параметра
<b>Параметры зоны пешеходной доступности</b>		
Площадь территории застройки по центральной модели городской среды		14 га
Процентное соотношение помещений, приспособленных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры (предприятий торговли и общественного питания, учреждений управления, бизнеса, науки, культуры и других объектов городского и районного значения), от общей площади зданий, не менее		30 %
Плотность застройки территории зоны пешеходной доступности		15 000–20 000 м <sup>2</sup> /га
Плотность населения		350–450 чел./га
Плотность УДС, не менее		12 км/км <sup>2</sup>
Обеспеченность озелененными территориями, не менее		6 м <sup>2</sup> /чел.
Процентное соотношение озелененных территорий в составе территорий общего пользования (на территории малых парков, садов, скверов, бульваров), не менее		45 %
Обеспеченность стоянками автомобилей (паркингами), гаражами, мест/1 тыс. жителей, не более		По расчету
Уровень обслуживания общественным транспортом, не менее		6 баллов
<b>Параметры кварталов</b>		
Площадь квартала жилой и многофункциональной застройки		1,4–3,4 га
Длина стороны квартала, не более		150 м
Плотность застройки земельного участка в жилом квартале		12 000–55 000 м <sup>2</sup> /га
<b>Параметры УДС</b>		
Ширина улиц, не более/количество полос движения в обоих направлениях, не более	Магистральные улицы районного значения с расчетной скоростью движения до 70 км/ч	44 м/4 полосы
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения	23 м/2 полосы

Наименование показателя		Значение параметра
	до 50 км/ч	
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч	10 м/1 полоса
Ширина тротуара с каждой из сторон улицы, не менее	Магистральные улицы районного значения	6 м
	Улицы местного значения	2,25 м
Интервал размещения сквозных велосипедных и пешеходных путей, не более		120 м
Интервал размещения пешеходных переходов, не более		100–150 м
Шаг высадки деревьев вдоль улиц, не более		20 м
Размеры площадей, не более	Главные площади	По размеру квартала
	Местные площади	0,45 га
Параметры уличного фронта застройки		
Отступ застройки от красных линий, не более	Магистральные улицы районного значения	2 м
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч	1,5 м
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью до 30 км/ч и внутриквартальные проезды	1,5 м
Высота первого этажа застройки, выходящей на красные линии, 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 не менее 100 м от пересечения с магистральными улицами районного значения; 3,5 м на расстоянии не менее 50 м от пересечения улицами в зонах жилой застройки с расчетной



Наименование показателя		Значение параметра
		скоростью до 30 км/ч; в остальных случаях – 3 м
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью до 30 км/ч и внутриквартальные проезды	3 м
Процентное соотношение остекления фасада первого этажа, не менее	Магистральные улицы районного значения	80 %
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч	60 %
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью до 30 км/ч	20 %
Отметка входов над уровнем тротуара, не более	Магистральные улицы районного значения	0,15 м
	Улицы в зонах жилой застройки	0,15–0,45 м
<b>Параметры земельных участков</b>		
Площадь земельного участка, не более		1,4 га
Процентное соотношение периметра земельного участка, совпадающего с красными линиями, не менее		15 %
Процентное соотношение застройки земельного участка, не более		80 %
Процентное соотношение протяженности фасадов зданий и незастроенных промежутков вдоль стороны земельного участка, примыкающей к красной линии квартала, не менее	Магистральные улицы районного значения	90 %
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью до 50 км/ч	90 % на расстоянии не менее 100 м от пересечения с главной районной улицей; 70 % – в остальных случаях
	Улицы в зонах жилой	70 %

Наименование показателя		Значение параметра
	застройки с расчетной скоростью до 30 км/ч	
Количество основных видов разрешенного использования земельного участка, не менее	Не менее двух, относящихся к различным категориям с кодами [5] 2.0 («Жилая застройка»), 3.0 («Общественное использование объектов капитального строительства») и 4.0 («Предпринимательство»)	
<b>Параметры жилой и многофункциональной застройки</b>		
Процентное соотношение сплошного фронта застройки вдоль красных линий, не менее		80 %
Этажность рядовой застройки, не более		9 этажей
Композиционные доминанты, не более		18 этажей
Мегагородская застройка, не более		35 этажей
Процентное соотношение жилых ячеек с отдельным входом, не менее		3 %
Озелененные территории:		
- размеры малых парков и скверов		0,15–5 га
- ширина бульваров, не более		50 м
Размещение стоянок автомобилей		По СП 113.13330
Количество наземных стоянок автомобилей вдоль улиц, не более		55 машино-мест/га
Процентное соотношение внутриквартальных территорий для размещения наземных стоянок автомобилей, не более		5 %
Количество машино-мест в стоянках автомобилей (паркингах), гаражах, не более		По расчету
<b>Параметры размещения образовательных организаций</b>		
Размер участка общеобразовательной организации, не более	При размещении всех функциональных зон на одном участке	По размеру квартала
	При выносе части функциональных зон	По размеру квартала
Размер участка дошкольной образовательной организации, не более		По размеру квартала
<b>Параметры размещения композиционных доминант</b>		
Процентное соотношение площади застройки для размещения зданий –композиционных доминант, не более		25 %

## Приложение Б

(справочное)

### Допустимые пределы отклонения от параметров центральной модели городской среды

При территориальном развитии крупных и крупнейших населенных пунктов для центральной модели городской среды допускается отклонение показателей, перечисленных в таблице А.1.

Отклонение плотности и процентного соотношения площади застройки для размещения высотных акцентов в бóльшую сторону допускается в целях формирования кварталов многоэтажной застройки выше девяти этажей (высотными зданиями в соответствии с СП 267.1325800) с учетом правил землепользования и застройки, РНГП/МНГП.

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 30 000 пасс./ч.

Минимальный процент общей площади объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки следует принимать не менее 50 %.

При размещении кварталов с параметрами застройки, превышающими установленные значения, следует поддерживать комфортные для человека пропорции открытых пространств и высокую протяженность уличного фронта вдоль пешеходных путей с помощью 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.

Т а б л и ц а Б.1

Наименование показателя	Значение параметра
Процентное соотношение общей площади объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади зданий, %	85
Плотность застройки земельного участка в жилом квартале, тыс. м <sup>2</sup> /га	Свыше 55
Площадь квартала жилой и многофункциональной застройки, га	3,4
Этажность рядовой застройки, надземных этажей, не более	35
Процентное соотношение площади застройки для размещения зданий – композиционных доминант, %	80

## Библиография

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

[2] 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»

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

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

[5] Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

[6] Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»

[7] Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)

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

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

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

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