



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

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

**ПРИКАЗ**

от «23» января 2024 г.

№ 35/пф

Москва

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

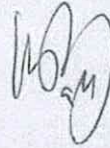
В соответствии с Правилами разработки, утверждения, опубликования, изменения и отмены сводов правил, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 г. № 624, подпунктом 5.2.9 пункта 5 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, пунктом 15.4 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 малоэтажная. 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 малоэтажная. 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 малоэтажная. 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 533.1325800.2024**

---

**Градостроительство**

**МОДЕЛЬ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ МАЛОЭТАЖНАЯ**

**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 23 января 2024 г. № 35/пр и введен в действие с 24 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 .....	
3.1	Термины и определения.....	
3.2	Сокращения.....	
4	Общие положения .....	
4.1	Общие требования к планировочной организации территории.....	
4.2	Общие требования к параметрам застройки .....	
5	Функциональное использование территории .....	
5.1	Функционально-планировочная организация территории .....	
5.2	Требования к организации системы обслуживания населения.....	
5.3	Требования к обеспечению возможности дальнейшего развития территории .....	
6	Типология застройки .....	
7	Транспортное обслуживание территории .....	
8	Организация стоянок автомобилей (паркингов), гаражей.....	
9	Экологические требования .....	
10	Требования к размещению и организации земельного участка для зданий организаций дошкольного, начального, основного и среднего (полного) общего образования .....	
10.1	Общие требования к земельным участкам для зданий образовательных организаций.....	
10.2	Общеобразовательные организации.....	
10.3	Дошкольные образовательные организации.....	
Приложение А (справочное) Основные параметры малоэтажной модели городской среды.....		
Библиография.....		

## Введение

Настоящий свод правил разработан в целях повышения уровня безопасности людей и сохранности материальных ценностей в соответствии с федеральными законами от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [1], от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» [2], выполнения требований федеральных законов 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], от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» [4], от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» [5], от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» [6], а также для применения единых методов определения эксплуатационных характеристик и методов оценки и учета санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания в многоквартирных жилых зданиях.

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, Ю.В. Моторина*), ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» (канд. техн. наук *В.А. Гутников*, канд. архитектуры *А.С. Кривов*, канд. архитектуры *С.И. Яхкин*), 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 МАЛОЭТАЖНАЯ**  
**Правила проектирования**

Urban development. Low-rise model of the urban environment. Design rules

---

**Дата введения – 2024–02–24****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 малоэтажной 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 малоэтажной модели городской среды с учетом региональных и местных особенностей.

1.3 Требования настоящего свода правил учитывают при разработке документов территориального планирования, документов градостроительного

---

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

зонирования, документации по планировке территории, правил благоустройства территории, в соответствии с которыми осуществляется деятельность по развитию территорий на основе параметров и характеристик малоэтажной модели городской среды.

1.4 Настоящий свод правил определяет общие положения и требования к малоэтажной 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 малоэтажной модели городской среды 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 30494 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях



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

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

ГОСТ Р 59205 Дороги автомобильные общего пользования. Охрана окружающей среды. Технические требования

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 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 132.13330 Обеспечение антитеррористической защищенности зданий и сооружений. Общие требования проектирования

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

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

СП 165.1325800 «СНиП 2.01.51-90 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне» (с изменениями № 1, № 2, № 3)

СП 251.1325800 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 276.1325800 Здания и территории. Правила проектирования защиты от шума транспортных потоков (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 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, а также следующие термины с соответствующими определениями:

##### **3.1.1**

**дом блокированной застройки:** Жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

[6, статья 1, пункт 40]

**3.1.2 придомовый участок:** Земельный участок, примыкающий к индивидуальному жилому дому (или к дому блокированной жилой застройки), с непосредственным выходом на него.

**3.1.3 индивидуальный жилой дом:** Отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более трех, высотой не более 20 м, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, имеющее вход непосредственно с придомового участка.

### **3.2 Сокращения**

В настоящем своде правил применены следующие сокращения:

ДОО – дошкольная образовательная организация;

МГН – маломобильные группы населения;

ОО – общеобразовательная организация;

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

УДС – улично-дорожная сеть.

## **4 Общие положения**

### **4.1 Общие требования к планировочной организации территории**

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

4.1.2 Малоэтажная модель городской среды определяет планировочную организацию территории, состоящую из индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, малоэтажных многоквартирных жилых и многофункциональных домов (по составу согласно СП 160.1325800) до четырех этажей, улиц и территорий общего пользования, участков отдыха и досуга жителей.

Малоэтажная модель городской среды характеризуется:

- территорией площадью до 55 га;
- плотной и компактной жилой застройкой малой этажности (до четырех этажей);
- обслуживанием территории общественным транспортом (за исключением малых населенных пунктов и населенных пунктов,

использующих для внутригородских перевозок межмуниципальные маршруты);

- просматриваемостью улиц и территорий общего пользования из окон жилых домов;

- наличием автономного или централизованного инженерного снабжения жилых зданий.

4.1.3 Планировочная структура малоэтажной модели городской среды формируется на основе жилых кварталов площадью 1,8–5,0 га, протяженностью стороны жилого квартала до 510 м.

Если площадь территории проектирования меньше установленной для малоэтажной модели городской среды, проектирование следует осуществлять с учетом застройки, расположенной за границами территории проектирования с приведением общих параметров территории к параметрам, указанным в приложении А.

Если площадь территории проектирования больше установленной для малоэтажной модели городской среды, указанную территорию разделяют на части, соответствующие по размеру зоне пешеходной доступности (5-минутная или 10-минутная доступность).

4.1.4 Малоэтажная модель городской среды характеризуется низкой плотностью УДС с минимальным показателем 8 км/км<sup>2</sup>.

В рамках малоэтажной модели городской среды УДС территории формируется на основе системы улиц районного значения/магистральных улиц районного значения, улиц местного значения и проездов согласно требованиям СП 42.13330.

4.1.5 При проектировании УДС малоэтажной модели городской среды необходимо учитывать:

- местоположение территорий в структуре поселения;
- тип жилых домов;

- размеры и конфигурацию территории.

4.1.6 Планировочное решение малоэтажной модели городской среды должно обеспечивать проезд транспорта ко всем зданиям и сооружениям, в том числе к домам, расположенным на придомовых участках внутри квартала.

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

4.1.8 На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 6 м, включая ширину проезжей части.

Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 75 м.

Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м. Для тупиковых проездов предусматривают разворотные площадки размерами не менее 15 × 15 м.

## **4.2 Общие требования к параметрам застройки**

4.2.1 В малоэтажной модели городской среды следует размещать различные типы малоэтажных домов:

- индивидуальные жилые дома;
- дома блокированной застройки;
- многоквартирные (секционные, коридорные, галерейные, смешанных планировочных структур) дома высотой до четырех этажей (включительно).

4.2.2 Максимальную площадь земельных участков для различных типов домов в квартале предусматривают:

- индивидуальные жилые дома – 0,1 га;

- дома блокированной застройки – 0,04 га для рядовых участков; 0,05 га для угловых участков;

- многоквартирные жилые дома – 0,45 га.

4.2.3 Крупные кварталы (площадью 3–5 га) формируют с пропорциями, приближающимися к квадрату со стороной 150–250 м. Данные пропорции предназначены для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных в квартале или формирующих его периметр. Каждый квартал может включать несколько земельных участков размером до 0,45 га.

Кварталы меньшего размера (площадью 1,8–3 га) в малоэтажной модели городской среды имеют вытянутые пропорции: 250–510 × 60–90 м, что позволяет разместить небольшие земельные участки домов блокированной застройки (площадью до 0,04 га) и индивидуальных жилых домов (площадью 0,04–0,1 га), обеспечив к каждому из них доступ с улицы.

Выезды из квартала устраивают на улицы местного значения.

Примечание – Устройство внутриквартальных проездов, обслуживающих последовательно два и более многоквартирных жилых дома, не допускается.

Выезды на улицы от отдельных многоквартирных домов рекомендуется объединять.

4.2.4 Застройка улиц местного значения в малоэтажной модели городской среды формируется индивидуальными жилыми домами, домами блокированной застройки, для которых допускается отступ на 3 м и более от красных линий. Для обеспечения визуальных связей застройки с пространством улиц при проектировании малоэтажной модели городской среды предусматривают ограничение высоты ограждений до 1,2 м для улиц местного значения и до 1 м – для улиц районного значения, а также максимальный отступ фасадов зданий от красных линий (до 7 м) для улиц местного значения.

Расстояние до красной линии улиц районного значения/магистральных

улиц районного значения от зданий и границ земельных участков учреждений, организаций и предприятий обслуживания принимают по СП 42.13330.

4.2.5 Размер площадей в малоэтажной модели городской среды принимают до 0,2 га. Площади в малоэтажной модели городской среды используют для создания мест отдыха, а также площадок проведения общественных мероприятий.

## **5 Функциональное использование территории**

### **5.1 Функционально-планировочная организация территории**

5.1.1 Территория малоэтажной модели городской среды формируется земельными участками с группой кварталов с жилой и многофункциональной застройкой, разделенных УДС.

На территории малоэтажной модели городской среды размещают следующие виды объектов капитального строительства:

- малоэтажные многоквартирные жилые здания, в т. ч. объединенные в жилые группы;
- индивидуальные жилые дома;
- жилые дома блокированной застройки;
- здания ДОО и ОО.

5.1.2 Рекомендуемая плотность застройки земельного участка в жилом квартале составляет от 2000 до 20 000 м<sup>2</sup>/га.

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, [4].

5.1.4 При проектировании малоэтажной модели городской среды в границах одного квартала или группы кварталов предусматривают включение в жилую застройку объектов различного функционального назначения –



объекты транспортной, инженерной, коммерческой (офисной, торговой, малых производств) инфраструктуры, образовательные организации и другие объекты социального обслуживания, а также озелененные территории.

5.1.5 Процентное соотношение помещений, приспособленных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры, принимают в пределах 10 % – 20 % общей площади зданий.

5.1.6 Объекты общественно-деловой инфраструктуры формируют центральную зону застройки малоэтажной модели городской среды, которая находится вблизи остановки общественного транспорта и обеспечивает связь с другими районами населенного пункта.

Шаг размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры при проектировании малоэтажной модели городской среды принимают в пределах радиуса пешеходной доступности – до 840 м друг от друга.

5.1.7 По уличному фронту жилой и многофункциональной застройки малоэтажной модели городской среды располагают места для предприятий питания, предприятий торговли и пр. На этих участках располагают также элементы рекреационной инфраструктуры.

5.1.8 На территории общего пользования малоэтажной модели городской среды предусматривают систему озелененных территорий. Процентное соотношение озелененных территорий в малоэтажной модели городской среды должно составлять не менее 15 % территории общего пользования.

5.1.9 Обеспеченность озелененными территориями принимают 30 м<sup>2</sup>/чел. При расчете обеспеченности озелененными территориями учитывают все озелененные территории общего пользования: бульвары, малые парки, скверы, эксплуатируемые кровли, придомовые территории, озеленение УДС, озелененные территории ОО, доступные для повседневного использования жителями и работающими.

5.1.10 При применении малоэтажных многоквартирных домов или при формировании крупных (площадью 50 га и более) массивов застройки на территории малоэтажной модели городской среды допускается создание малых парков и скверов площадью от 1,0 до 5,0 га и от 0,15 до 5,0 га соответственно.

## **5.2 Требования к организации системы обслуживания населения**

5.2.1 Для обеспечения комфортного проживания и досуга в составе малоэтажной модели городской среды следует предусматривать объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения согласно СП 42.13330 или РНГП/МНГП.

5.2.2 В малоэтажной модели городской среды объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения формируют во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях первых этажей многоквартирных жилых домов или в отдельно стоящих общественных зданиях, при условии соблюдения требований [7] для жилых домов и территорий, а также с учетом необходимости проведения погрузочно-разгрузочных работ.

5.2.3 Высоту первого этажа застройки, размещаемой вдоль красной линии, обеспечивают в зависимости от типа улиц:

- на улицах районного значения – не менее 3,5 м;
- на улицах местного значения – не менее 3 м.

5.2.4 При формировании фронта застройки минимальный процент остекления нежилых помещений нижних этажей зданий принимают:

- на улицах районного значения – 60 %;
- на улицах местного значения – 10 %.

5.2.5 При проектировании малоэтажной модели городской среды должна быть обеспечена пешеходная и транспортная доступность

учреждений, организаций и предприятий обслуживания согласно СП 42.13330 или РНГП/МНГП.

5.2.6 Размещение объектов торговли и услуг повседневного спроса предусматривают в 5-минутной пешеходной доступности для жителей территории.

### **5.3 Требования к обеспечению возможности дальнейшего развития территории**

5.3.1 Перспективное развитие территорий малоэтажной модели городской среды обеспечивают посредством реконструкции территории, ее преобразования в среднеэтажную и центральную модели городской среды, с учетом обеспечения безопасности принятых решений в части изменения этажности застройки, площади и конфигурации кварталов, ширины улиц и дорог, показателей плотности застройки, озеленения территории и т. п., необходимость которых обусловлена изменением социальных, демографических и экономических условий, градостроительными факторами.

5.3.2 Необходимо предусматривать возможность изменения размеров кварталов, развития УДС, параметров застройки, создавать условия для преобразования кварталов за счет реконструкции и замещения зданий.

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

## **6 Типология застройки**

6.1 Малоэтажная модель городской среды предусматривает использование разнообразных типов жилых домов, высотой до четырех этажей: отдельно стоящие, блокированные, секционные, многосекционные, коридорные, галерейные, смешанные.

Фронт застройки кварталов формируют сплошной, частично открытый, разреженный.

6.2 При формировании кварталов малоэтажной модели городской среды допускается применение различных вариантов застройки жилыми домами, с учетом обеспечения проживания в собственном доме на земельном участке индивидуального пользования.

6.3 В малоэтажной застройке не менее половины жилых единиц в рамках модели (квартир, индивидуальных жилых домов и домов блокированной застройки) максимально используют автономные инженерные системы водоснабжения, водоотведения (локальные водоисточники, локальные очистные сооружения и пр.), теплоснабжения, в том числе с использованием локальных теплогенераторов, устанавливаемых в каждом доме или в квартире (газовые теплогенераторы и пр.).

6.4 Для зданий, формирующих периметр кварталов, предусматривают возможность увеличения количества расположенных в них объектов коммерческой инфраструктуры.

6.5 Визуальное разнообразие территории малоэтажной модели городской среды обеспечивают за счет использования разнообразных типов жилой и многофункциональной застройки. В сплошной линии жилой застройки домами блокированной застройки размещают здания с контрастными архитектурному окружению силуэтом, материалами или пластикой фасада. В застройке индивидуальными жилыми домами, которые не формируют сплошной линии застройки, визуальное разнообразие определяют элементы, повышающие узнаваемость улиц и удобство навигации по территории: входы на земельные участки жилых домов, ограждения, мощение, озеленение деревьями и кустарниками в соответствии с требованиями СП 82.13330.

6.6 Размещение высотных акцентов – жилых и многофункциональных зданий этажностью не более пяти этажей – на территории малоэтажной застройки предусматривают на перекрестках улиц районного значения и на площадях с выделением земельного участка. Процентное соотношение площади застройки композиционными доминантами следует принимать не более 15 % общей площади застройки территории.

## **7 Транспортное обслуживание территории**

7.1 В малоэтажной модели городской среды в части транспортного обслуживания территории приоритет отдают автомобильным перемещениям.

В малоэтажной модели городской среды предусматривают:

- улицы городского, районного и местного значения – две полосы движения при общей ширине профиля не более 30 м, более двух полос движения – на основании расчета транспортного спроса и пропускной способности, ширина тротуара – не менее 2 м;

- проезды – одна полоса движения (при наличии разъездов для встречных автомобилей или организации одностороннего движения) при общей ширине профиля не более 8 м и ширине тротуара не менее 2 м, а при отсутствии полосы озеленения и парковочных карманов для автомобилей, наличии уширений для разъезда инвалидов на креслах-колясках – 0,6 м.

7.2 Обслуживание малоэтажной модели городской среды пассажирским транспортом общего пользования осуществляется в соответствии с требованиями СП 42.13330.

Для обслуживания территории малоэтажной модели городской среды маршрутами общественного транспорта размещают остановки общественного транспорта в зависимости от его вида в 10-минутной пешеходной доступности до жилых домов, 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.

7.3 Для малоэтажной модели городской среды уровень обслуживания общественным транспортом принимают со значением параметра 1 балл согласно своду правил общих положений проектирования моделей городской среды.

7.4 Для обеспечения комфортных условий перемещения в малоэтажной модели городской среды следует предусматривать удобные пешеходные и велосипедные маршруты в соответствии с СП 396.1325800. Кварталы разбивают по длинной стороне сквозными велопешеходными путями – поперечными связями между улицами, дорогами и другими территориями общего пользования по внутриквартальным территориям, с минимальным разрывом 120 м.

7.5 Наземные пешеходные переходы следует размещать с интервалами в соответствии с СП 42.13330, СП 396.1325800, но не более 300 м для всех типов улиц.

7.6 На улицах местного значения следует предусматривать мероприятия по снижению скорости движения автомобилей согласно ГОСТ Р 52289 и ГОСТ Р 52605, светофорное регулирование – согласно СП 276.1325800.

7.7 Пропускную способность сети улиц, дорог и транспортных пересечений следует определять исходя из спроса на передвижения, потребности в перевозке грузов и используемых видов транспорта.

Предусматривают мероприятия для приоритетного движения пассажирского транспорта общего пользования при необходимости.

При формировании пешеходной и транспортной инфраструктуры в малоэтажной модели городской среды предусматривают требования к

использованию средств индивидуальной мобильности – велосипедов, самокатов и пр. согласно СП 42.13330.

7.8 При проектировании транспортных и пешеходных коммуникаций на территориях жилых кварталов следует обеспечивать возможность передвижения МГН в соответствии с требованиями СП 59.13330.

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

8.1 На территории малоэтажной модели городской среды предусматривают 100 %-ную обеспеченность машино-местами для хранения и паркования легковых автомобилей и других транспортных средств.

8.2 На территории с застройкой индивидуальными жилыми домами, домами блокированной застройки, при наличии придомовых участков, стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного земельного участка.

8.3 Стоянки автомобилей (паркинги), гаражи в малоэтажной модели городской среды следует располагать:

- для жителей жилого квартала и посетителей – вдоль проезжей части улиц (кроме магистральных улиц общегородского значения 1-го и 2-го классов) с устройством карманов для стоянки транспортных средств;
- в границах кварталов, сформированных многоквартирными домами – не более 30 % площади внутриквартальных территорий;
- рядом с остановками общественного транспорта и транспортно-пересадочными узлами на отдельных земельных участках;
- для посетителей объектов коммерческой инфраструктуры – с ограничением по времени вдоль проезжей части улиц (кроме магистральных улиц общегородского значения 1-го и 2-го классов) в соответствии с СП 396.1325800.

8.4 Стоянки автомобилей (паркинги), гаражи, обслуживающие

многоквартирные дома различной планировочной структуры, размещаемые на территориях общего пользования, следует принимать в соответствии с СП 42.13330.

Стоянки автомобилей (паркинги), гаражи в малоэтажной модели городской среды следует располагать:

- для жителей и гостей жилого района – вдоль проезжей части улиц и проездов в соответствии с СП 396.1325800;

- для посетителей объектов коммерческой инфраструктуры – с ограничением по времени вдоль проезжей части улиц в соответствии с СП 396.1325800;

- рядом с остановками общественного транспорта и транспортными пересадочными узлами на отдельных земельных участках.

8.5 Для кратковременной остановки транспорта родителей (опекунов, иных сопровождающих), привозящих учащихся/воспитанников в образовательные организации, а также работников данных организаций необходимо предусматривать машино-места из расчета согласно своду правил общих положений моделей городской среды.

Места кратковременной остановки транспорта родителей (посадки-высадки) за пределами участка организации устраивают по требованиям СП 251.1325800, место остановки специализированного автобуса для перевозки учащихся – по требованиям СП 42.13330.

Остановки общественного транспорта следует располагать на расстоянии не более 250 м от входа на земельный участок образовательных организаций.

8.6 Места размещения устройств для зарядки электромобилей устраивают по требованиям СП 113.13330.



## 9 Экологические требования

9.1 При размещении и планировочной организации малоэтажной модели городской среды следует соблюдать требования:

- по охране окружающей среды;
- защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, электрических и электромагнитных излучений, от выделяемого из земли радона.

9.2 Комплексные мероприятия по охране и оздоровлению окружающей среды от вредных воздействий, связанных с хозяйственной и иной деятельностью, следует предусматривать в соответствии с нормативными актами, регулирующими природоохранную деятельность.

9.3 Экологические требования к малоэтажной модели городской среды – по [5], [8]–[10], ГОСТ 30494.

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

9.5 К основным экологическим параметрам малоэтажной модели городской среды следует относить:

- озеленение в территориях общего пользования и на внутриквартальных территориях с созданием непрерывного природного каркаса городского поселения (округа);
- учет природного ландшафта при аэрации в пределах рассматриваемой модели;
- доступность озелененных территорий (парков, скверов, бульваров);
- ограничение негативного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и пр.);

- ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на природный каркас городского населенного пункта;
- строительство зданий, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности;
- использование личного автомобильного транспорта, средств индивидуальной мобильности, общественного транспорта с минимальными вредными выбросами (с учетом полного жизненного цикла);
- устройство биодренажных канав, дождевых садов и биофильтрационных склонов для отведения поверхностных стоков с пешеходных и велосипедных путей в соответствии с СП 82.13330;
- водоотвод и очистку поверхностных стоков с автомобильных дорог и мостов, выполняемые в целях защиты водных объектов от загрязнений в соответствии ГОСТ Р 59205;
- размещение объектов транспортной и инженерной инфраструктуры в подземном пространстве жилого квартала с учетом требований СП 473.1325800.

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

### **10.1 Общие требования к земельным участкам для зданий образовательных организаций**

10.1.1 В малоэтажной модели городской среды следует размещать здания ОО и ДОО. Требования к размещению земельного участка ОО приведены в [11], СП 251.1325800, СП 252.1325800.

10.1.2 Здания ОО и ДОО должны иметь отдельный въезд на земельный участок, не обслуживающий иную застройку.

10.1.3 На территории организаций дошкольного, начального, основного и среднего (полного) общего образования размещение объектов иного функционального назначения (общественного, жилого, производственного) не допускается.

## **10.2 Общеобразовательные организации**

10.2.1 Вместимость ДОО принимают по СП 42.13330.2016 (таблица Д.1) или РНГП/МНГП. В условиях малоэтажной модели городской среды размещают ОО, включающие все ступени образования, без разделения земельного участка.

10.2.2 Радиус обслуживания ОО в малоэтажной модели городской среды принимают в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 (пункт 10.5) или по РНГП/МНГП.

10.2.3 В условиях малоэтажной модели городской среды размещают земельный участок ОО на территории отдельного квартала. Максимальный размер земельного участка ОО не должен превышать 1,8 га. Требования к размещению земельного участка ОО приведены в [11].

10.2.4 Использование территории и здания ОО для нужд населения осуществляют с учетом требований СП 251.1325800, [11]. Для посетителей следует предусматривать дополнительные стоянки автомобилей в соответствии с используемой функцией (зрительный зал, спортивные помещения и т. д.) и графиком посещения (одновременным, последовательным), контролируемый доступ на участок и в здание.

**Примечание** – В малоэтажной модели городской среды допускается совместное использование территорий парков, а также спортивной, культурной и досуговой инфраструктуры школьниками и жителями жилого района.

### **10.3 Дошкольные образовательные организации**

10.3.1 В условиях малоэтажной модели городской среды размещают здания ДОО на выделенных земельных участках. При низкой плотности застройки размер земельного участка принимают равным размеру земельного участка жилого дома (до 0,1 га). При низкой плотности застройки допускается организация ДОО вместимостью до 50 мест на участках, равных по размеру участкам индивидуальных жилых домов. Максимальный размер земельного участка ДОО – до 0,45 га.

10.3.2 Доступность ДОО в малоэтажной модели городской среды следует принимать по требованиям СП 42.13330.2016 (пункт 10.4) или РНГП/МНГП.

10.3.3 Вместимость ДОО принимают по СП 42.13330.2016 (таблица Д.1) или РНГП/МНГП. Максимальная рекомендуемая вместимость – до 150 воспитанников.

## Приложение А (справочное)

### Основные параметры малоэтажной модели городской среды

Таблица А.1

Наименование параметра	Значение параметра	
Параметры зоны пешеходной доступности		
Площадь территории малоэтажной модели городской среды	До 55 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	10 %–20 %	
Плотность застройки территории зоны пешеходной доступности	4 000–8 000 м <sup>2</sup> /га	
Плотность населения	50–80 чел./га	
Плотность улично-дорожной сети, не менее	8 км/км <sup>2</sup>	
Обеспеченность озелененными территориями, не менее	30 м <sup>2</sup> /чел.	
Процентное соотношение озелененных территорий в составе территорий общего пользования (на территории малого парка, сада, сквера, бульвара), не менее	15 %	
Обеспеченность стоянками автомобилей (паркингами), гаражами, машино-мест/1 тыс. жителей, не более	100 %	
Уровень обслуживания общественным транспортом, не менее	1 балл	
Параметры кварталов		
Площадь квартала жилой и многофункциональной застройки	1,8–5 га	
Длина стороны квартала, не более	510 м	
Плотность застройки земельного участка в жилом квартале	2 000–20 000 м <sup>2</sup> /га	
Параметры улично-дорожной сети		
Ширина улиц, не более / количество полос движения в обоих направлениях, не более	Улицы районного и местного значения	30 м/2 полосы

Наименование параметра		Значение параметра
	Проезды	8 м/1 полоса
Ширина тротуара с каждой из сторон улицы, не менее	Улицы районного значения	4,6 м
	Улицы местного значения	2,25 м 0,6 м (при отсутствии зоны озеленения и парковочных карманов для легковых автомобилей)
Интервал размещения сквозных велосипедных и пешеходных путей, не более		120 м
Интервал размещения пешеходных переходов, не более		300 м
Шаг высадки деревьев вдоль улиц, не более		20 м
Размеры площадей, не более		0,2 га
<b>Параметры уличного фронта застройки</b>		
Отступ застройки от красных линий, не более	Улицы районного значения	3 м
	Улицы местного значения	7 м
Высота первого этажа застройки, выходящей на красные линии, не менее	Улицы районного значения	3,5 м
	Улицы местного значения	3 м
Процентное соотношение остекления фасада первого этажа домов многоквартирных и блокированной застройки, не менее	Улицы районного значения	60 %
	Улицы местного значения	10 %
Отметка входов над уровнем тротуара, не более	Улицы районного значения	0,45 м
	Улицы местного значения	0,45 м для многоквартирных домов (для индивидуальных)

Наименование параметра		Значение параметра
		домов и домов блокированной застройки (не регулируется)
Высота ограждений земельных участков вдоль красных линий, не более	Улицы районного значения	1 м
	Улицы местного значения	1,2 м
Параметры земельных участков		
Площадь земельного участка, не более	Индивидуальная застройка	0,1 га
	Блокированная застройка	0,04 га (для рядовых участков) 0,05 га (для угловых участков)
	Многоквартирная застройка	0,45 га
Процентное соотношение периметра совпадающего с красными линиями, не менее	земельного участка,	10 %
Процентное соотношение застройки земельного участка, не более	Индивидуальная застройка	40 %
	Блокированная застройка	60 %
	Многоквартирная застройка	80 %
Процентное соотношение протяженности фасадов зданий и незастроенных промежутков вдоль стороны земельного участка, примыкающей к красной линии квартала, не менее	Улицы районного значения	70 %
	Улицы местного значения	30 %
Количество основных видов разрешенного использования земельного участка, не менее	Не менее двух, относящихся к различным категориям с кодами 2.0 («Жилая застройка»), 3.0 («Общественное использование объектов	

Наименование параметра		Значение параметра
		капитального строительства») и 4.0 («Предпринимательство») [12]
Параметры жилой и многофункциональной застройки		
Процентное соотношение сплошного фронта застройки вдоль красных линий, не менее		50 %
Этажность рядовой застройки, не более	Индивидуальная	3 надземных этажа
	Блокированная	3 надземных этажа
	Многоквартирная	4 надземных этажа
Процентное соотношение жилых ячеек с отдельным входом, не менее	Индивидуальная	100 %
	Блокированная	90 %
	Многоквартирная	10 %
Размеры малых парков и скверов, не менее/не более		0,15–5,0 га
Размещение стоянок автомобилей (паркингов), гаражей		По СП 113.13330
Количество наземных стоянок автомобилей (паркингов), гаражей вдоль улиц (не менее)		30 машино-мест/ га
Процентное соотношение внутриквартальных территорий для размещения стоянок автомобилей (паркингов), гаражей, не более		30 %
Количество машино-мест в стоянках автомобилей (паркингах) гаражах, не более		По расчету в соответствии с РНГП/МНГП (или по СП 42.13330 при отсутствии указанного показателя в РНГП/МНГП)
Параметры размещения образовательных организаций		
Размер участка общеобразовательной организации, не более	При размещении всех функциональных зон	1,8 га
	При выносе части функциональных зон	1,2 га
Размер участка дошкольной образовательной организации, не более		0,45 га
Параметры размещения композиционных доминант		
Процентное соотношение площади застройки для размещения зданий – композиционных доминант, не более		15 %



## 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 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»
- [7] СанПиН 1.2.3685–21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания
- [8] Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»
- [9] Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»
- [10] Постановление Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 г. № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. № 641»

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

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