

---

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

---

**СВОД ПРАВИЛ**

**СП 534.1325800.2024**

---

**Градостроительство**

**МОДЕЛЬ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ СРЕДНЕЭТАЖНАЯ**

**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 (Минстрой России) от 23 января 2024 г. № 36/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 свод правил 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 и определения.....	
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 планировочной организации земельного участка для зданий организаций дошкольного, начального, основного и среднего (полного) общего образования .....	
	Приложение А (справочное) Основные параметры среднеэтажной 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 Фонда ДОМ.РФ (А.В. Финогенов, В.А. Загвозкина), АО «ЦНИИПромзданий» (канд. архитектуры Д.К. Лейкина, канд. архитектуры Н.В. Дубынин, канд. техн. наук М.Ю. Граник, канд. техн. наук Д.М. Немчинов, Ю.Л. Кашулина, З.А. Ещенко), 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.В. Бенуж).

---

## СВОД ПРАВИЛ

---

### Градостроительство

### МОДЕЛЬ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ СРЕДНЕЭТАЖНАЯ

### Правила проектирования

Urban planning. Medium-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 среднеэтажной 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 среднеэтажной 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 «среднеэтажная 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 среднеэтажной модели городской среды.

1.4 Настоящий свод правил определяет общие положения и требования к среднеэтажной 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 среднеэтажной 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

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

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

СП 118.13330.2022 «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 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 257.1325800 Здания гостиниц. Правила проектирования

СП 276.1325800 Здания и территории. Правила проектирования защиты от шума транспортных потоков (с изменением № 1)

СП 279.1325800 Здания профессиональных образовательных организаций. Правила проектирования

СП 379.1325800 Общежития. Правила проектирования

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

СП 464.1325800 Здания торгово-развлекательных комплексов. Правила проектирования

СП 466.1325800 Наемные дома. Правила проектирования

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 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.

### **4 Общие положения**

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

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

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

Основные параметры среднеэтажной модели городской среды приведены в приложении А.

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

При застройке территории обеспечивают следующие параметры:

- плотность застройки территории зоны пешеходной доступности (мин./макс.) – 8 000–15 000 м<sup>2</sup>/га;

- плотность населения – 300–350 чел./га.

4.1.3 При планировочной организации территории предусматривают

формирование индивидуального облика застройки и силуэта фасадов зданий вдоль улиц и дорог.

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2 В среднеэтажной 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.

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

- площади – 0,5–0,8 га;
- малого парка, сада, сквера, бульвара – 0,15–5 га.

Процентное соотношение озелененных территорий принимают на территории малого парка, сада, сквера, бульвара не менее 40 % ее площади.

При этом показатель обеспеченности озелененными территориями среднеэтажной модели застройки предусматривают не менее 10 м<sup>2</sup>/чел.

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

2 – магистральные улицы районного значения;

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

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

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

4.2.4 По заданию на проектирование обеспечивают высоту первого этажа застройки вдоль красных линий улиц, не менее:

- магистральные улицы районного значения – 3,5 м;

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

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

4.2.5 По заданию на проектирование предусматривают минимальный процент остекления фасадов в уровне первого этажа зданий, выходящих:

- на магистральные улицы районного значения – 60 %;

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

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

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

0,15 – для магистральных улиц районного значения;

0,45 – для улиц в зонах жилой застройки.

4.2.7 Соотношение протяженности фасадов зданий и незастроенных промежутков вдоль стороны земельного участка, примыкающей к красной линии, по заданию на проектирование принимают, не менее:

- вдоль магистральных улиц районного значения – 90 %;

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

## **5 Функциональное использование территории**

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

5.1.1 Среднеэтажную модель городской среды в границах одного квартала или микрорайона проектируют, предусматривая включение объектов различного функционального назначения. К ним помимо многоквартирных жилых зданий относят объекты транспортной, инженерной, коммерческой (офисной, торговой) инфраструктуры, социального обслуживания (в том числе образовательные организации), мини-производств (с учетом требований СП 42.13330), а также рекреационные территории, занятые зелеными насаждениями, детскими игровыми площадками, площадками для занятий физкультурой взрослого населения, площадками отдыха взрослого населения и пр.

Кроме многоквартирных жилых зданий, проектируемых согласно СП 54.13330, в застройку допускается включать наемные дома – СП 466.1325800, торгово-развлекательные комплексы – СП 464.1325800, гостиницы – СП 257.1325800, общежития – СП 379.1325800, здания комплексов организаций профессионального образования – СП 279.1325800, многофункциональные здания и комплексы – СП 160.1325800, подземные сооружения общественного и транспортного назначения – СП 473.1325800, административные здания, здания научно-исследовательских организаций, спортивные или досуговые центры, а также при необходимости другие здания согласно СП 118.13330.2022 (приложение Б).

5.1.2 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), принимают в пределах 20 % – 30 % общей площади зданий.

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

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

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

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

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

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

## **6 Типология застройки**

6.1 Среднеэтажная модель городской среды предусматривает использование следующих типов многоквартирных жилых зданий с учетом 4.2:

- односекционные (точечные);
- многосекционные;
- коридорные;
- галерейные;
- блокированные (до трех этажей).

С учетом 4.2.1 отдельные индивидуальные жилые дома (малоэтажные до трех этажей) могут быть представлены отдельно стоящими домами и домами блокированной застройки.

Фронт застройки кварталов формируют сплошной, частично открытый, разреженный.

Плотность застройки земельного участка в жилом квартале – 9 000–40 000 м<sup>2</sup>/га.

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

- квартал секционной застройки (многосекционными многоквартирными жилыми зданиями);

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

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

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

## **7 Транспортное обслуживание территории**

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

- магистральные улицы районного значения с расчетной скоростью движения до 70 км/ч, четыре полосы движения (суммарно в двух направлениях), шириной в красных линиях 43 м;
- улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч, 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, две полосы движения, шириной в красных линиях 15 м;

- бульвары шириной в красных линиях 50 м.

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

- 4,6 м – для магистральных улиц районного значения;

- 2,25 м – для улиц местного значения.

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

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

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

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

7.5 В границах среднеэтажной модели городской среды кварталы должны быть связаны с другими территориями городского населенного пункта (округа) с помощью общественного транспорта (за исключением малых городских населенных пунктов и населенных пунктов, использующих для внутригородских перевозок межмуниципальные маршруты). На территории среднеэтажной модели городской среды должна быть



сформирована взаимосвязанная система перемещений: пешеходных, на средствах индивидуальной мобильности, общественном и личном автомобильном транспорте.

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

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

- маршруты легкорельсового транспорта для связи кварталов с другими территориями города;
- маршруты скоростного автобуса для связи кварталов с другими территориями городского населенного пункта (округа);
- автобусные маршруты для связи кварталов с соседними кварталами и остановками общегородских маршрутов общественного транспорта;
- личный автомобильный транспорт для перемещений за пределы кварталов;
- пешеходные маршруты в соответствии с СП 396.1325800, связывающие по кратчайшим расстояниям различные части квартала с объектами социальной и коммерческой инфраструктуры и остановки общественного транспорта; допускается пересечение данными маршрутами кварталов жилой и многофункциональной застройки\*;
- велосипедные маршруты в соответствии с СП 396.1325800, проходящие по выделенным велодорожкам вдоль улиц, внутриквартальным проездам и по велопешеходным дорожкам, пересекающие кварталы жилой и многофункциональной застройки\* с интервалом 120 м.

---

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

Остановки общественного транспорта в зависимости от его вида следует размещать в 5-минутной пешеходной доступности (при средней скорости движения 5 км/ч) до жилых домов, принимая расстояния согласно СП 476.1325800 по параметрам, приведенным для территорий многоэтажной застройки. Расположение остановок общественного транспорта определяют с учетом основных направлений пешеходных маршрутов к объектам общественно-деловой и рекреационной инфраструктуры.

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

При расчете количества полос предусматривают выделенную полосу для общественного транспорта согласно СП 396.1325800 с учетом условий экономической эффективности организации движения наземного городского пассажирского транспорта.

7.8 На улицах в зонах жилой застройки предусматривают мероприятия по снижению скорости движения автомобилей согласно ГОСТ Р 52289 и ГОСТ Р 52605, светофорное регулирование согласно СП 276.1325800.

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

8.1 Общее количество машино-мест в границах среднеэтажной модели городской среды следует определять по расчету в соответствии с СП 42.13330 и (или) по РНПП/МНГП.

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

8.3 В случае недостаточного количества машино-мест на парковках предусматривают стоянки автомобилей, расположенные в подземных и

наземных зданиях и сооружениях, проектируемых в соответствии с СП 113.13330 и СП 473.1325800.

8.4 Размещение стоянок автомобилей (паркингов), гаражей в жилом квартале не должно препятствовать формированию компактной среднеэтажной застройки.

8.5 Парковки в среднеэтажной модели городской среды располагают:

- 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 паркования легковых автомобилей и других транспортных средств и в подземном пространстве под ними;

- в границах кварталов жилой и смешанной застройки – не более 15 % площади внутриквартальных территорий, а также в подземном пространстве – с учетом свода правил общих положений моделей городской среды;

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

- для посетителей объектов коммерческой инфраструктуры – в непосредственной близости от входа в данный объект (в границах их земельных участков) и в подземном пространстве под ним с учетом свода правил общих положений моделей городской среды.

8.6 Пропускную способность сети улиц, дорог и транспортных пересечений следует определять, исходя из спроса на передвижения, потребности в перевозке грузов и используемых видов транспорта в соответствии со сводом правил общих положений моделей городской среды.

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

## 9 Экологические требования

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

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

9.3 К основным экологическим параметрам среднеэтажной модели городской среды следует относить:

- озеленение в составе территорий общего пользования и на внутриквартальных территориях с созданием непрерывного природного каркаса территории среднеэтажной модели городской среды;

- учет природного ландшафта при аэрации в пределах рассматриваемой модели;

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

- минимизация негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, в том числе природный каркас города (шум, вибрация, электромагнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и пр.);

- строительство зданий, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности;

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

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

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

- организация системы отвода поверхностного стока с улиц и дорог согласно СП 396.1325800.

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

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

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

Размеры земельного участка ДОО выбирают с учетом ее типа и вместимости в соответствии с СП 42.13330.2016 (таблица Д.1) или РНГП/МНГП.

10.3 Встроенные в жилые здания, встроенно-пристроенные к жилым зданиям и (или) к зданиям общественного и административного назначения ДОО следует проектировать по требованиям СП 252.1325800 с учетом [10].

10.4 Расположение ДОО предусматривают в кварталах жилой и многофункциональной застройки. Максимальный размер земельного участка ДОО принимают не более 0,57 га с учетом требований СП 42.13330.2016 (таблица Д.1). Земельный участок ДОО размещают внутри квартала. Радиус

обслуживания ДОО в среднеэтажной модели принимают в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 (пункт 10.4) или по РНГП/МНГП.

10.5 Расстояния от зданий (границ участка) ДОО следует принимать:

- до красной линии магистральных улиц в городских населенных пунктах – не менее 25 м;

- до красной линии магистральных улиц в сельских населенных пунктах – не менее 10 м;

- до стен жилых домов и зданий ДОО, ОО и медицинских организаций – по нормам инсоляции и освещенности согласно СП 42.13330.2016 (таблица 10.4).

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

10.6 Вместимость ОО принимают по СП 42.13330.2016 (таблица Д.1) или по РНГП/МНГП. Для среднеэтажной модели городской среды по заданию на проектирование предусматривают устройство полнокомплектных образовательных организаций, реализующих программы начального общего, основного общего и среднего общего образования, с возможностью разделения земельного участка по 10.7.

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

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

Для среднеэтажной модели городской среды допускается вынесение с земельного участка ОО на дополнительный земельный участок физкультурно-спортивной и учебно-опытной зон для основной и старшей школы для

снижения протяженности квартала, с учетом требований СП 251.1325800. Для среднеэтажной модели городской среды земельный участок ОО размещают непосредственно на территории квартала. Максимальный размер земельного участка ОО принимают 1,8 га, с учетом требований СП 42.13330.2016 (таблица Д.1). Санитарно-эпидемиологические требования к размещению земельного участка ОО приведены в [10].

**Примечание** – В соответствии с [10] для проведения занятий по физической культуре, спортивных соревнований допускается использование спортивных сооружений и площадок, расположенных за пределами собственной территории и оборудованных в соответствии с требованиями законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

10.8 Требования к размещению земельного участка ОО приведены в [10]. Размещать основной и дополнительный земельные участки ОО следует внутри жилого района, с примыканием к улицам и внутриквартальным проездам. Доступ на участки должен осуществляться с территории общего пользования в соответствии с СП 476.1325800.2020 (пункты 7.11, 7.12, 9.3.19). Дополнительные участки ОО должны быть расположены в пешеходной доступности, на расстоянии не более 300 м до здания ОО. При необходимости пересечения внутриквартальных проездов наземные пешеходные переходы должны обеспечивать безопасность пешеходов и быть оборудованы согласно ГОСТ Р 52289 и ГОСТ Р 52605.

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

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

По заданию на проектирование предусматривают выделенные корпуса учебных помещений для каждой ступени образования с удобным доступом (теплым переходом) в отдельный блок общешкольных помещений. Для разукрупнения организации должна быть предусмотрена возможность полного отделения корпусов от основного здания в соответствии с требованиями [10].

10.10 Использование земельного участка здания ОО для нужд населения осуществляют с учетом требований СП 251.1325800, [10].

Для кратковременной остановки личного автомобильного транспорта родителей (сопровождающих), привозящих учащихся/воспитанников в ОО и ДОО, а также работников данных организаций предусматривают машино-места из расчета согласно своду правил общих положений моделей городской среды.

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

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

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

10.12 Среднеэтажная модель городской среды помимо дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций может включать организации профессионального образования, дополнительного профессионального образования в соответствии с [11].



10.13 Для строительства зданий двух и более организаций профессионального образования по заданию на проектирование выделяют смежные земельные участки, обеспечивающие их комплексное размещение.

## Приложение А

(справочное)

## Основные параметры среднеэтажной модели городской среды

Таблица А.1

Наименование параметра		Значение параметра
Параметры зоны пешеходной доступности		
Площадь территории среднеэтажной модели городской среды		До 26 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		20 % – 30 %
Плотность застройки территории зоны пешеходной доступности		8 000–15 000 м <sup>2</sup> /га
Плотность населения		300–350 чел./га
Плотность УДС, не менее		10 км/км <sup>2</sup>
Обеспеченность озелененными территориями, не менее		10 м <sup>2</sup> /чел.
Процентное соотношение озелененных территорий в территориях общего пользования (на территории малого парка, сада, сквера, бульвара), не менее		40 %
Обеспеченность стоянками автомобилей (паркингами), гаражами, машино-мест/1 тыс. жителей, не более		По расчету
Уровень обслуживания общественным транспортом, не менее		4 балла
Параметры кварталов		
Площадь квартала жилой и многофункциональной застройки		1,7–5 га
Длина стороны квартала, не более		250 м
Плотность застройки земельного участка в жилом квартале		9 000–40 000 м <sup>2</sup> /га
Параметры УДС		
Ширина улиц, не более/количество полос движения в обоих направлениях, не более	Магистральные улицы районного значения с	43 м/4 полосы

Наименование параметра		Значение параметра
	расчетной скоростью движения до 70 км/ч	
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч	23 м/2 полосы
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч	15 м/ 2 полосы
Ширина тротуара с каждой из сторон улицы, не менее	Магистральные улицы районного значения	4,6 м
	Улицы местного значения	2,25 м
Интервал размещения сквозных велосипедных и пешеходных путей, не более		120 м
Интервал размещения пешеходных переходов, не более		250 м
Шаг высадки деревьев вдоль улиц, не более		20 м
Размеры площадей, не более	Главные	0,8 га
	Местные	0,5 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	3 м
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч	3,8 м

Наименование параметра		Значение параметра
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 менее 50 м от пересечения с магистральными улицами районного значения и менее 20 м от пересечения с улицами в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 40 км/ч; – 3 м на других участках улицы
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч	3 м
Процентное соотношение остекления фасада первого этажа, не менее	Магистральные улицы районного значения	60 %
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч	40 %
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 30 км/ч	20 %

Наименование параметра		Значение параметра
Отметка входов над уровнем тротуара, не более	Магистральные улицы районного значения	0,15 м
	Улицы в зонах жилой застройки	0,45 м
Параметры земельных участков		
Площадь земельного участка, не более	Блокированная застройка	0,04 га (для рядовых участков), 0,05 га (для угловых участков)
	Застройка многоквартирными жилыми зданиями	0,9 га
Процентное соотношение периметра земельного участка, совпадающего с красными линиями, не менее		10 %
Процентное соотношение застройки земельного участка, не более:		
- блокированная застройка		60 %
- застройка многоквартирными жилыми зданиями		70 %
Процентное соотношение протяженности фасадов зданий и незастроенных промежутков вдоль стороны земельного участка, примыкающей к красной линии	Магистральные улицы районного значения	90 %
	Улицы в зонах жилой застройки с расчетной скоростью движения до 50 км/ч	90 % на расстоянии не менее 50 м от пересечения с магистральными улицами районного значения; 70 % – в остальных случаях
Количество основных видов разрешенного использования земельного участка, не менее	2, относящиеся к различным категориям с кодами [12] 2.0 («Жилая застройка»), 3.0 («Общественное использование объектов	

Наименование параметра		Значение параметра
		капитального строительства») и 4.0 («Предпринимательство»)
Параметры жилой и многофункциональной застройки		
Процентное соотношение сплошного фронта застройки вдоль красных линий, не менее		70 %
Этажность рядовой застройки, не более: - блокированная застройка - застройка многоквартирными жилыми зданиями		3 надземных этажа 8 надземных этажей
Процентное соотношение жилых ячеек с отдельным входом, не менее		
Блокированная застройка		50 %
Застройка многоквартирными жилыми зданиями		5 %
Озелененные территории:		
- размеры малых парков и скверов		0,15–5 га
- ширина бульваров, не более		50 м
Размещение стоянок автомобилей (паркингов), гаражей		По СП 113.13330
Количество наземных стоянок автомобилей (паркингов), гаражей вдоль улиц, не менее		36 машино-мест/га
Процентное соотношение внутриквартальных территорий для размещения наземных стоянок автомобилей (паркингов), гаражей, не более		15 %
Количество машино-мест в стоянках автомобилей (паркингах), гаражах, не более		По расчету
Параметры размещения образовательных организаций		
Размер участка общеобразовательной организации, не более	При размещении всех функциональных зон	1,4 га
Размер участка дошкольной образовательной организации, не более		0,57 га
Параметры размещения композиционных доминант		
Процентное соотношение площади застройки для размещения зданий – композиционных доминант, не более		20 %

## 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 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»
- [6] Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»
- [7] Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»
- [8] Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»
- [9] 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»
- [10] СП 2.4.3648–20 Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи
- [11] Федеральный закон от 29 декабря 2012 г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»

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