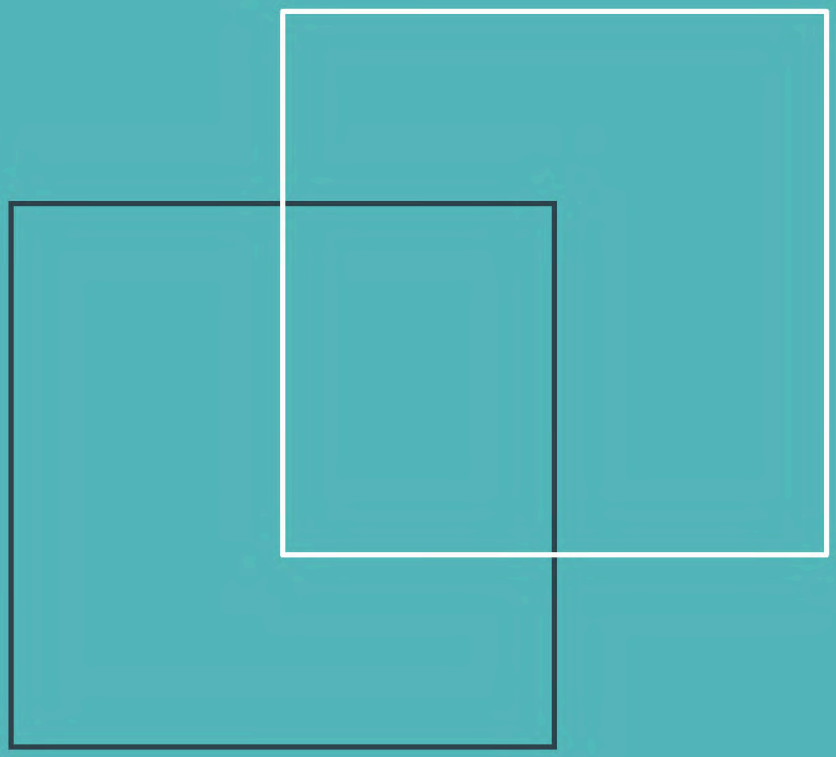
КНИГА 2

# СТАНДАРТ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ



gost.e-ecolog.ru

Книга 2
Стандарт развития застроенных территорий

Редакция от 15 марта 2019 г.

По заказу Фонда единого института развития
в жилищной сфере

ДОМ РФ STRELKA КБ

# СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|---|---|---|
| | **О СТАНДАРТЕ** | 6 |
| | Область применения Стандарта | 7 |
| | Книги Стандарта | 8 |
| | Целевые модели Стандарта | 10 |
| | Типы городской среды | 14 |
| **ЧАСТЬ 1** | **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ** | 20 |
| | Глава 1 О развитии застроенных территорий | 22 |
| | Глава 2 Глоссарий | 24 |
| **ЧАСТЬ 2** | **ЭВОЛЮЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ** | 26 |
| Раздел 1 | Сценарии эволюционного развития застроенных территорий | 28 |
| | Глава 3 Стабилизация | 30 |
| | Глава 4 Рост | 32 |
| | Глава 5 Сжатие | 34 |
| Раздел 2 | Развитие застроенных территорий в индивидуальной жилой городской среде | 36 |
| | Глава 6 Ключевые параметры индивидуальной жилой среды | 38 |
| | Глава 7 Сценарии развития территории | 40 |
| | Стабилизация | 42 |
| | Рост | 46 |
| Раздел 3 | Развитие застроенных территорий в среднеэтажной микрорайонной городской среде | 50 |
| | Глава 8 Ключевые параметры среднеэтажной микрорайонной среды | 52 |
| | Глава 9 Сценарии развития территории | 54 |
| | Сжатие | 56 |
| | Рост | 60 |
| Раздел 4 | Развитие застроенных территорий в многоэтажной микрорайонной городской среде | 64 |
| | Глава 10 Ключевые параметры многоэтажной микрорайонной среды | 66 |

| | | |
|---|---|---|
| | Глава 11 Сценарии развития территории | 68 |
| | Сжатие | 70 |
| | Рост | 74 |
| Раздел 5 | Развитие застроенных территорий в советской периметральной городской среде | 78 |
| | Глава 12 Ключевые параметры советской периметральной среды | 80 |
| | Глава 13 Сценарии развития территории | 82 |
| | Стабилизация | 84 |
| | Рост | 88 |
| Раздел 6 | Развитие застроенных территорий в исторической смешанной городской среде | 92 |
| | Глава 14 Ключевые параметры исторической смешанной среды | 94 |
| | Глава 15 Сценарии развития территории | 96 |
| | Стабилизация | 98 |
| | Рост | 102 |
| **ЧАСТЬ 3** | **ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ РЕГЛАМЕНТ** | 106 |
| Раздел 7 | Регулируемые параметры ОПР | 110 |
| Раздел 8 | Шаблоны зон ОПР | 126 |
| Раздел 9 | Решения уличного фронта | 148 |
| **ЧАСТЬ 4** | **АЛГОРИТМ РАЗРАБОТКИ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО РЕГЛАМЕНТА** | 166 |
| | Шаг 1. Определение границ территории для разработки ОПР | 170 |
| | Шаг 2. Предпроектный анализ | 173 |
| | Шаг 3. Формирование эскизной схемы зонирования и палитры зон ОПР | 180 |
| | Шаг 4. Определение перечня регулируемых параметров | 185 |
| | Шаг 5. Определение значений предельных параметров застройки | 189 |
| | Шаг 6. Составление карты градостроительного зонирования | 192 |
| **ПРИЛОЖЕНИЕ 1** | **МЕТОДИКА ОТБОРА И ОБЗОР ТИПОВ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ** | 196 |
| **ПРИЛОЖЕНИЕ 2** | **МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ** | 226 |
| | Подходы к межеванию территорий | 228 |
| | **БИБЛИОГРАФИЯ** | 232 |

# О СТАНДАРТЕ

# ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТА

Стандарт комплексного развития территорий (далее — Стандарт) — это методический документ, определяющий основные подходы к формированию и развитию территорий жилой и многофункциональной застройки в соответствии с актуальными потребностями и запросами жителей, а также с учетом индивидуальных особенностей развития городов России.

Документ охватывает различные сферы пространственного развития городских территорий: формирование новой застройки на свободных участках, преобразование территорий сложившейся застройки, благоустройство открытых городских пространств, включая вопросы как проектирования, так и управления. Рекомендации Стандарта применимы как в административных границах городов различного размера, так и на территории других населенных пунктов России (поселков городского типа, сельских поселений и пр.).

Стандарт сводит воедино и уравновешивает требования различных сфер регулирования, таких как безопасность жизнедеятельности, санитарно-эпидемиологическое благополучие населения, градостроительная деятельность, планировка и застройка территории и др. На основе документа формируется комплексное предложение по совершенствованию действующей нормативно-правовой базы в сфере развития территорий жилой и многофункциональной застройки в городах России.

# КНИГИ СТАНДАРТА

Стандарт состоит из восьми книг, которые образуют комплексную базу инструментов по формированию и преобразованию территорий жилой и многофункциональной застройки.

**КНИГА 1. СВОД ПРИНЦИПОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

Определяет ключевые направления и меры по формированию качественной жилой и многофункциональной застройки в городах России. В книге описаны основные приоритеты и принципы Стандарта, а также представлены целевые модели городской среды.

**КНИГА 2. СТАНДАРТ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Определяет направления по развитию территорий сложившейся жилой и многофункциональной застройки.

**КНИГА 3. СТАНДАРТ ОСВОЕНИЯ СВОБОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Содержит рекомендации по формированию новой жилой и многофункциональной застройки на свободных городских территориях.

**КНИГА 4. СТАНДАРТ ФОРМИРОВАНИЯ ОБЛИКА ГОРОДА**

Содержит рекомендации по благоустройству открытых городских пространств в соответствии с установленной типологией.

**КАТАЛОГ ЭЛЕМЕНТОВ И УЗЛОВ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ**

Включает в себя конструктивные и функциональные составляющие открытых городских пространств, определяющие их вид и характер использования.

**КАТАЛОГ ПРИНЦИПИАЛЬНЫХ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ**

Содержит рекомендации по формированию жилой застройки с использованием различных типов жилых домов, архитектурно-планировочные решения для различных элементов жилого дома и пр.

**КНИГА 5. РУКОВОДСТВО ПО РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТОВ**

Определяет порядок подготовки документации по развитию территорий.

**КНИГА 6. РУКОВОДСТВО ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ**

Предлагает набор инструментов для реализации Стандарта.

**КНИГА 1**

**СВОД ПРИНЦИПОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

Какой должна стать городская среда в России

**КНИГА 2**

**СТАНДАРТ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Как повысить качество среды на территориях сложившейся застройки

**КНИГА 3**

**СТАНДАРТ ОСВОЕНИЯ СВОБОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Как создать новую застройку на свободных территориях

**КНИГА 4**

**СТАНДАРТ ФОРМИРОВАНИЯ ОБЛИКА ГОРОДА**

Как благоустроить открытые городские пространства на территориях новой и сложившейся застройки

**КНИГА 5**

**РУКОВОДСТВО ПО РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТОВ**

Как разработать проект комплексного развития территорий на основе Стандарта

**КНИГА 6**

**РУКОВОДСТВО ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ**

Как реализовать проект на основе Стандарта

**КАТАЛОГ**

**ЭЛЕМЕНТОВ И УЗЛОВ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ**

Какие элементы использовать при благоустройстве открытых городских пространств

**КАТАЛОГ**

**ПРИНЦИПИАЛЬНЫХ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ**

Как спроектировать жилые дома

Илл. 1. Книги Стандарта

# ЦЕЛЕВЫЕ МОДЕЛИ СТАНДАРТА

Цель Стандарта — разработка рекомендаций по формированию целостной городской среды на территориях жилой и многофункциональной застройки и повышение качества жизни горожан. Эти рекомендации опираются на приоритеты, принципы и целевые модели городской среды, установленные в Книге 1 «Свод принципов комплексного развития городских территорий».

Целевая модель Стандарта — эталонный образец территории жилой и многофункциональной застройки: совокупность функционально-планировочных и объемно-пространственных решений, описанная набором регулируемых параметров.

Целевые модели Стандарта различаются по двум определяющим параметрам:

- доле помещений для объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории;
- плотности застройки территории (брутто).

Оба параметра определяют ключевые характеристики качества жизни в городе: доступность объектов торговли и услуг, мест приложения труда, время ежедневных поездок на личном и общественном транспорте, безопасность и социальный контроль на открытых пространствах, эффективность использования зданий и территорий.

В зависимости от значений, устанавливаемых для определяющих параметров, Стандарт выделяет три целевые модели:

- малоэтажную;
- среднеэтажную;
- центральную.

Каждая модель обладает собственным набором функционально-планировочных и объемно-пространственных решений и соответствующих им параметров. Благодаря этим различиям обеспечивается не только равномерно высокое и устойчивое качество жизни на городских территориях, но и возможность выбора образа жизни в ключевых его составляющих: жилье, перемещения, работа, потребление и досуг.

## МАЛОЭТАЖНАЯ МОДЕЛЬ




### ОПИСАНИЕ

Направлена на формирование индивидуальной жилой застройки, которая дает возможность жить в собственном доме или иметь участок земли в индивидуальном пользовании. Территории, развиваемые согласно малоэтажной модели, могут быть расположены в любой укрупненной планировочной зоне города: в центре, срединной зоне, на периферии. В крупных городах с высокой стоимостью земли такая застройка, как правило, будет расположена на периферии. В городах, где индивидуальные дома являются традиционно популярным видом жилой застройки, малоэтажная модель может применяться и к территориям в центральной части города.

### ПАРАМЕТРЫ

| | | |
|---|---|---|
| Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории | | 10–20% |
| Плотность застройки территории | | 4–8 м²/га |
| Плотность населения | | 50–80 чел./га |
| Плотность улично-дорожной сети (мин.) | | 10 км/км² |
| Ширина улиц (макс.) | Главных улиц районного значения | 30 м |
| | Местных улиц | 8 м |
| Площадь кварталов (макс.) | | 5 га |
| Плотность застройки квартала | | 1,5–16 тыс. м²/га |
| Этажность застройки (макс.) | | 4 эт. |
| Этажность зданий-акцентов (макс.) | | 5 эт. |

## СРЕДНЕЭТАЖНАЯ МОДЕЛЬ



### ОПИСАНИЕ

Предполагает создание комфортных районов преимущественно жилой застройки. Создание таких территорий основано на формировании сомасштабных человеку пространств и повышении разнообразия объектов общественно-деловой инфраструктуры рядом с домом. Модель предполагает снижение этажности при более компактном размещении домов, многофункциональное использование зданий и территорий и создание пространственных условий для размещения объектов торговли и услуг.

### ПАРАМЕТРЫ

| | | |
|---|---|---|
| Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории | | 20–30% |
| Плотность застройки территории | | 8–15 тыс. м²/га |
| Плотность населения | | 300–350 чел./га |
| Плотность улично-дорожной сети (мин.) | | 15 км/км² |
| Ширина улиц (макс.) | Главных улиц районного значения | 43 м |
| | Второстепенных улиц | 23 м |
| | Местных улиц | 10 м |
| Площадь кварталов (макс.) | | 4,5 га |
| Плотность застройки квартала | | 5–40 тыс. м²/га |
| Этажность застройки (макс.) | | 8 эт. |
| Этажность зданий-акцентов (макс.) | | 12 эт. |

## ЦЕНТРАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ



### ОПИСАНИЕ

Нацелена на восполнение дефицита компактных и разнообразных районов в городах России. Сегодня такие территории представляют собой исторические центры городов — наиболее популярные районы, где расположены основные культурные и деловые объекты: бизнес-центры, театры, музеи и пр. Первые этажи интенсивно используются для размещения кафе, ресторанов, магазинов. Отличительной чертой центральной модели служит размещение крупных общественно-деловых объектов в составе кварталов жилой застройки. Таким территориям свойственны хорошая транспортная доступность и развитый рынок аренды жилья.

### ПАРАМЕТРЫ

| | | |
|---|---|---|
| Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории | | ≥30 % |
| Плотность застройки территории | | 15–20 тыс. м²/га |
| Плотность населения | | 350–450 чел./га |
| Плотность улично-дорожной сети (мин.) | | ≥18 км/км² |
| Ширина улиц (макс.) | Главных улиц районного значения | 44 м |
| | Второстепенных улиц | 23 м |
| | Местных улиц | 10 м |
| Размер (площадь) кварталов (макс.) | | 0,9 га |
| Плотность застройки квартала | | 12–50 тыс. м²/га |
| Этажность застройки (макс.) | | 9 эт. |
| Этажность зданий-акцентов (макс.) | | 18 эт. |

# ТИПЫ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Стандарт предлагает рекомендации по формированию городской среды на свободных и застроенных территориях. В первом случае возможно достижение полного соответствия параметрам целевых моделей Стандарта, во втором значения этих параметров служат ориентирами, к которым следует стремиться, учитывая особенности сложившейся планировочной структуры территории и морфологии застройки.

Стандарт выделяет пять типов городской среды — фрагментов сформированных территорий жилой и многофункциональной застройки с определенным набором планировочных и объемно-пространственных характеристик. К этим типам относятся:

- индивидуальная жилая городская среда;
- среднеэтажная микрорайонная городская среда;
- многоэтажная микрорайонная городская среда;
- советская периметральная городская среда;
- историческая смешанная городская среда.

Индивидуальная жилая городская среда по своим качественным характеристикам наиболее близка малоэтажной модели Стандарта, среднеэтажная микрорайонная — среднеэтажной. Поступательное развитие территорий многоэтажной микрорайонной городской среды предполагает достижение качественных характеристик, также сопоставимых с параметрами среднеэтажной модели. Территории советской периметральной и исторической смешанной городской среды рекомендуется развивать согласно центральной модели. При этом значения параметров, регулирование которых может привести к нарушению исторического облика таких территорий, в качестве целевых не рассматриваются. Развитие этих типов среды ведется преимущественно средствами благоустройства.

## ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА



© Сергей Тимофеев / Фотобанк Лори

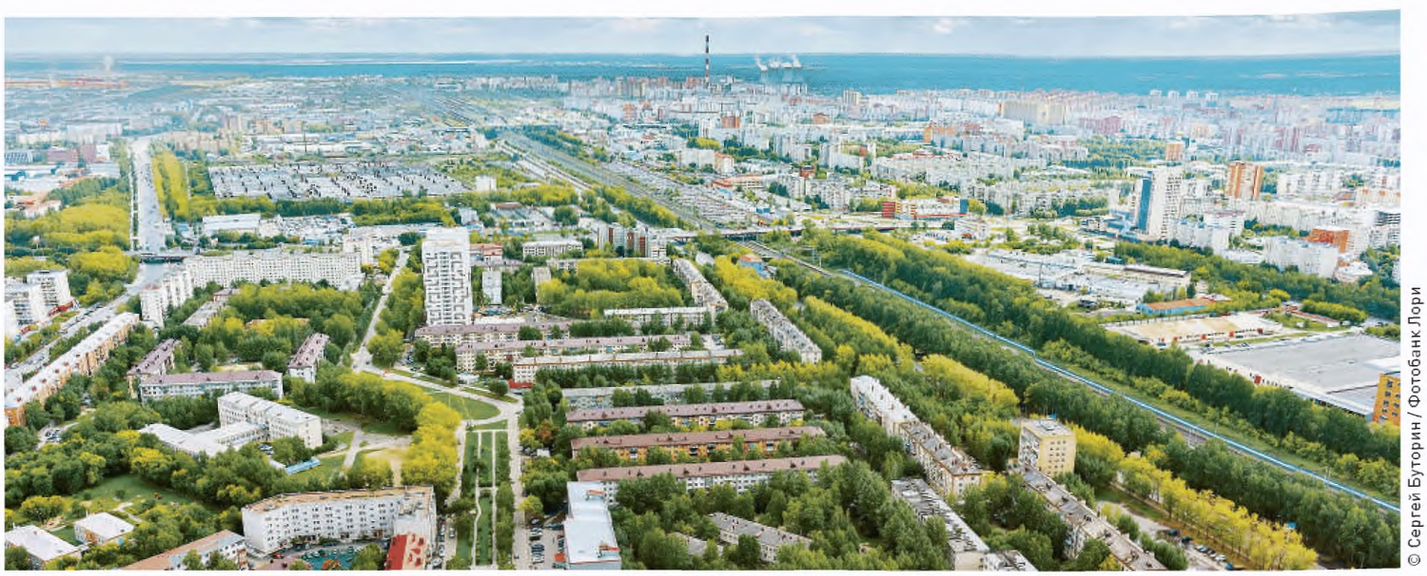
### ОПИСАНИЕ

Представлена главным образом частными домами советского периода и современными коттеджами, иногда включает современную блокированную застройку. Территории индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в городах России в основном представлены сложившимся в советское время частным сектором. Такая застройка может быть расположена на периферии и в центральных зонах города. Независимо от расположения она слабо обеспечена инженерными коммуникациями и объектами общественно-деловой инфраструктуры, качество улично-дорожной сети здесь низкое.

### ПАРАМЕТРЫ

| | | |
|---|---|---|
| Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории | | 7 % |
| Плотность застройки территории | | 2 тыс. м²/га |
| Плотность населения | | 30–35 чел./га |
| Плотность улично-дорожной сети | | 10 км/км² |
| Ширина улиц | Главных улиц районного значения | 15 м |
| | Местных улиц | 8 м |
| Площадь кварталов | | 4 га |
| Плотность застройки квартала | | 0,3–5 тыс. м²/га |
| Этажность застройки | | 1–3 надземных этажа |

## СРЕДНЕЭТАЖНАЯ МИКРОРАЙОННАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА



© Сергей Буторин / Фотобанк Лори

### ОПИСАНИЕ

Сформирована застройкой первого этапа индустриального домостроения второй половины 1950 — 1960-х гг. Территории микрорайонной застройки заняты преимущественно жилой функцией и находятся на удалении от мест приложения труда. Общественно-деловая инфраструктура территорий характеризуется нехваткой офисов и малых производств.

### ПАРАМЕТРЫ

| | | |
|---|---|---|
| Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории | | 20% |
| Плотность застройки территории | | 8 тыс. м²/га |
| Плотность населения | | 200–250 чел./га |
| Плотность улично-дорожной сети | | 4 км/км² |
| Ширина улиц | Главных улиц районного значения | 70 м |
| | Второстепенных улиц | 45 м |
| | Местных улиц | 30 м |
| Площадь кварталов | | 24 га |
| Плотность застройки квартала | | 4–12 тыс. м²/га |
| Этажность застройки | | 5–9 надземных этажей |

## МНОГОЭТАЖНАЯ МИКРОРАЙОННАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА



© Игорь Долгов / Фотобанк Лори

### ОПИСАНИЕ

Сформирована многоэтажными многоквартирными домами башенного и секционного типа советского и постсоветского периода. Территории многоэтажной микрорайонной городской среды обладают достаточной плотностью для развития функционально разнообразной среды, однако этому препятствуют планировочные и объемно-пространственные особенности таких территорий: укрупненные кварталы, низкая плотность улично-дорожной сети, избыточная ширина профилей улиц, отсутствие возможностей для размещения объектов стрит-ретейла на первых этажах.

### ПАРАМЕТРЫ

| | | |
|---|---|---|
| Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории | | 16 % |
| Плотность застройки территории | | 14 тыс. м²/га |
| Плотность населения | | 450–500 чел./га |
| Плотность улично-дорожной сети | | 4 км/км² |
| Ширина улиц | Главных улиц районного значения | 70 м |
| | Второстепенных улиц | 40 м |
| | Местных улиц | 30 м |
| Площадь кварталов | | 27 га |
| Плотность застройки квартала | | 7–18 тыс. м²/га |
| Этажность застройки | | 10–18 надземных этажей |

## СОВЕТСКАЯ ПЕРИМЕТРАЛЬНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА



© 54115341 / Shutterstock.com

### ОПИСАНИЕ

Сформирована застройкой начала 1920-х — конца 1950-х гг., к которой относятся рабочие поселки и типовое жилье, возведенное до середины 1930-х гг., и ансамблевая застройка последующих лет, до начала эпохи индустриального домостроения. Территории такой застройки, как правило, формируют центр города или расположены рядом с ним и отличаются высоким уровнем функционального разнообразия.

### ПАРАМЕТРЫ

| | | |
|---|---|---|
| Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории | | 29% |
| Плотность застройки территории | | 10 тыс. м²/га |
| Плотность населения | | 250–350 чел./га |
| Плотность улично-дорожной сети | | 10 км/км² |
| Ширина улиц | Главных улиц районного значения | 50 м |
| | Второстепенных улиц | 25 м |
| | Местных улиц | 15 м |
| Площадь кварталов | | 7 га |
| Плотность застройки квартала | | 5–18 тыс. м²/га |
| Этажность застройки | | 5–8 надземных этажей |

## ИСТОРИЧЕСКАЯ СМЕШАННАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА




© Maksym Deliyergiyev / Shutterstock.com

### ОПИСАНИЕ

Состоит из территорий исторической разреженной и исторической периметральной застройки дореволюционного периода с отдельными включениями застройки всех последующих лет вплоть до настоящего времени. Историческая смешанная среда в основном представлена в центрах городов России. Для среды этого типа характерны высокая плотность улично-дорожной сети и высокая доля объектов торговли и услуг.

### ПАРАМЕТРЫ

| | | |
|---|---|---|
| Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории | | 34 % |
| Плотность застройки территории | | 11 тыс. м²/га |
| Плотность населения | | 200–300 чел./га |
| Плотность улично-дорожной сети | | 12 км/км² |
| Ширина улиц | Главных улиц районного значения | 30 м |
| | Второстепенных улиц | 25 м |
| | Местных улиц | 15 м |
| Площадь кварталов | | 4 га |
| Плотность застройки квартала | | 8–24 тыс. м²/га |
| Этажность застройки | | 3–8 надземных этажей |

Часть 1

# ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 1

# О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Динамика урбанизации в России обусловлена активным развитием и уплотнением застройки в крупных и крупнейших городах (прогнозируемый рост городского населения до 2028 г. — 5–9 %) при стагнации в средних и малых городах (прогнозируемая убыль населения до 2028 г. — 5–10 %)[1].

Крупные и крупнейшие города страны развиваются в двух направлениях. Первый тип развития — экстенсивный. В строительный оборот вовлекаются окраинные территории, свободные от застройки: сельскохозяйственные земли, озелененные территории и пр. Половина объема нового жилищного строительства в крупных городах ведется за пределами районов сложившейся застройки, на свободных участках площадью от 30 до 130 га[2].

Второй тип развития — интенсивный, при котором развиваются застроенные территории. К застроенным территориям относятся территории с плотно расположенными объектами капитального строительства и их участками. Уникальные территории — для которых не применяются стандартизированные подходы (объекты культурного наследия, в том числе промышленного назначения, территории, обладающие статусом исторического города или достопримечательного места, и пр.) — развиваются по индивидуальным проектам. Для всех остальных застроенных территорий выделяют два варианта развития:

- революционное развитие;
- эволюционное развитие.

**РЕВОЛЮЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ**

Полная замена существующей застройки. Применяется при развитии территорий с низкой интенсивностью использования: промышленных и транспортных предприятий, застроенных сельскохозяйственных территорий, зон особого назначения (например, бывших военных частей), в некоторых случаях — территорий индивидуальной жилой застройки, территорий ветхого и аварийного жилья. После освобождения от существующей застройки территория развивается как свободная. Такой подход подробно рассмотрен в Книге 3 «Стандарт освоения свободных территорий». Развитие таких территорий связано с необходимостью перераспределения прав на объекты недвижимости и земельные участки. Механизмы перераспределения прав рассмотрены в Книге 6 «Руководство по реализации проектов».

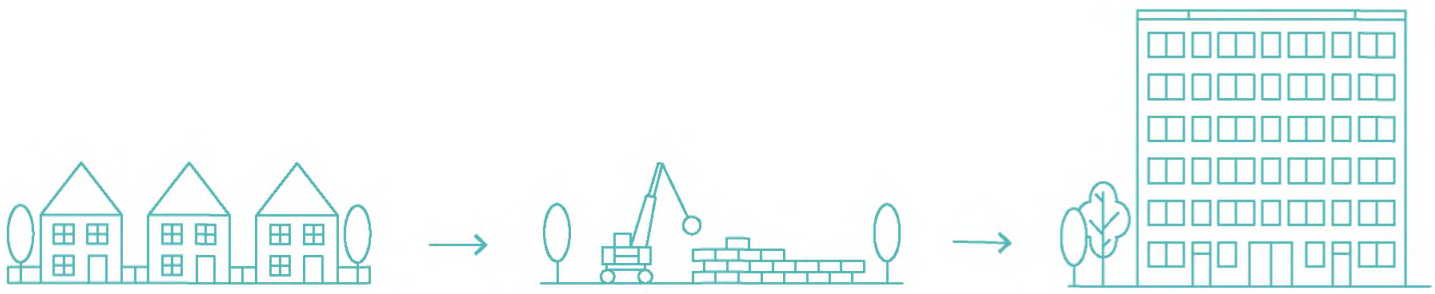
1
По данным КБ «Стрелка». Подробнее см. Отчет 1 «Комплексный анализ существующей практики развития городских территорий» от 29.05.2017.
2
По данным исследования JLL, выполненного по заказу КБ «Стрелка» в январе 2017 г.

**ЭВОЛЮЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ**

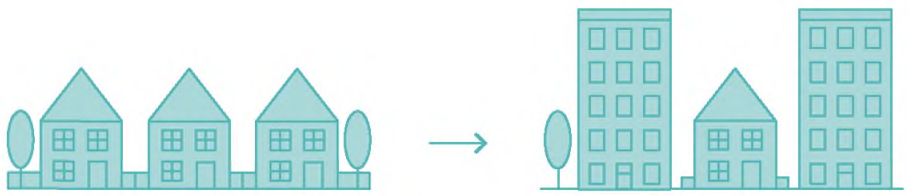
Постепенное преобразование застройки, предполагающее частичное обновление жилого фонда и сохранение сложившегося местного сообщества. Эволюционное развитие предпочтительно для развития застроенных территорий.

Радикальные одномоментные перемены на территориях при таком подходе исключены: они требуют поэтапных преобразований, которые должны происходить не по воле одного субъекта, будь то девелопер или муниципалитет, но по мере возникновения у собственников потребности в развитии — реконструкции или новом строительстве. Такой механизм преобразований более органичен, а следовательно, и более устойчив, поскольку опирается на волю сразу нескольких субъектов развития. Параметры и функциональное назначение застройки определяются градостроительными регламентами, задающими правовые рамки для всех участников процесса.

Возможные сценарии эволюционного развития территорий рассмотрены в настоящей книге Стандарта.



Революционное развитие



Эволюционное развитие

Илл. 2. Варианты развития застроенных территорий

Глава 2

# ГЛОССАРИЙ

В глоссарии даны определения терминов, введенных Стандартом. Термины, определенные в нормативных правовых актах Российской Федерации, употребляются в их соответствующих значениях, если иное явно не оговорено.

Внутриквартальная территория
Территория одного или нескольких земельных участков в границах квартала жилой и многофункциональной застройки.

Городская среда
Застроенные территории и открытые городские пространства в административных границах города: улицы, площади, озелененные территории, дворы и набережные.

Жизнестойкость города
Способность города выдерживать и учитывать последствия влияния экономических, экологических, политических и других кризисов, адаптироваться к изменениям, формировать стратегии подготовки к возможным кризисам в будущем, обеспечивать устойчивое развитие и благополучие населения.

Зона пешеходной доступности
Планировочная единица Стандарта. Это территория, в границах которой нетренированный человек может спокойным шагом дойти в любую точку за 5–10 мин. Расстояние, покрываемое за это время, принимается равным 210–420 м и называется радиусом (дистанцией) пешеходной доступности. Площадь зоны пешеходной доступности описывается этим радиусом и составляет от 14 до 55 га.

Линия застройки
Линия, устанавливаемая по красным линиям или с отступом от них. Определяет расположение фасадов зданий, строений, сооружений.

Микроклиматический комфорт
Состояние окружающей среды в помещениях и/или открытых пространствах, которое подразумевает минимальное напряжение системы теплорегуляции организма, а также дыхательной системы. Микроклиматический комфорт определяется по таким показателям, как температура, качество, относительная влажность и скорость движения воздуха. Оптимальные значения этих показателей варьируются в зависимости от времени года — теплого или холодного.

Объекты общественно-деловой инфраструктуры
Совокупность нежилых помещений, размещаемых на территориях жилой застройки в составе зданий или в виде отдельно стоящих сооружений (за исключением паркингов, мест хранения, инженерно-технических объектов). В зависимости от профильной функции эти объекты разделяются на категории: торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства.

Объемно-пространственный регламент (ОПР)
Градостроительный регламент, устанавливающий требования к земельным участкам и застройке. Требования основаны на объемно-пространственных характеристиках застройки

и характере ее взаимодействия с открытыми общественными пространствами.

Открытые общественные пространства
Свободные от застройки территории общего пользования (улицы, площади, озелененные территории, набережные), предназначенные для транзитного движения, прогулок и отдыха. Доступ к таким пространствам открыт всем горожанам в любое время суток.

Пространственный конверт
Трехмерное пространство на земельном участке, за пределы которого не допускается выступов частей зданий и сооружений, за исключением специально оговоренных элементов.

Профиль улицы
Поперечное сечение улицы, включающее здания, сооружения и другие объекты, которые составляют улицы. Изображает планировочную структуру улицы и ее вертикальную планировку.

Рядовая застройка
Застройка, составляющая основу определенного типа городской среды.

Сегмент улицы
Фрагмент улицы, который может быть ограничен перекрестками, пешеходными переходами, внутриквартальными проездами и иными элементами улично-дорожной сети.

Социальный контроль
Регуляция поведения людей и обеспечение общественного порядка за счет постоянного присутствия разных групп пользователей на визуально проницаемой территории.

Территориальные зоны ОПР
Территории, для которых определены границы на карте градостроительного зонирования и установлены единые предельные параметры застройки и виды разрешенного использования земельных участков и застройки. Границы зон ОПР устанавливаются по границам земельных участков.

Тип городской среды
Фрагмент территории сложившейся застройки с определенным набором функционально-планировочных и объемно-пространственных характеристик.

Уличный фронт
Нижние этажи зданий или ограждения, обращенные на улицу, а также примыкающие к ним элементы благоустройства между фасадом здания и красной линией.

Уникальная застройка
Объекты с нестандартными объемно-пространственными характеристиками, выделяющиеся на фоне рядовой застройки.

Фронт застройки
Фасады зданий, расположенные вдоль линии застройки. Здания, примыкающие друг к другу, создают сплошной фронт застройки. Если между зданиями есть разрывы, фронт называют разреженным.

Центры городской жизни
Наиболее активно используемые городские пространства с интенсивными потоками жителей и высокой концентрацией предприятий торговли и услуг.

Часть 2

# ЭВОЛЮЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ


| | | |
|---|---|---|
| Раздел 1 | Сценарии эволюционного развития застроенных территорий | 28 |
| Раздел 2 | Развитие застроенных территорий в индивидуальной жилой городской среде | 36 |
| Раздел 3 | Развитие застроенных территорий в среднеэтажной микрорайонной городской среде | 50 |
| Раздел 4 | Развитие застроенных территорий в многоэтажной микрорайонной городской среде | 64 |
| Раздел 5 | Развитие застроенных территорий в советской периметральной городской среде | 78 |
| Раздел 6 | Развитие застроенных территорий в исторической смешанной городской среде | 92 |

Раздел 1

# СЦЕНАРИИ ЭВОЛЮЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ


Глава 3 Стабилизация 30
Глава 4 Рост 32
Глава 5 Сжатие 34

Планируя пространственное развитие городов и распределяя средства на те или иные задачи, муниципальные власти принимают решения о приоритетном развитии одних территорий и сокращении затрат на эксплуатацию других. В границах города выделяют территории уплотнения застройки, территории, где требуется сокращение объемов застройки, и территории, где плотность застройки существенно не меняется. Для каждой из таких территорий город определяет параметры планируемого развития и устанавливает их в документах территориального планирования и градостроительного зонирования.

Стандарт выделяет три принципиальных сценария развития территорий, которые различаются между собой изменением плотности застройки:

- стабилизация;
- рост;
- сжатие.

Сценарий стабилизации подразумевает улучшение состояния сложившейся застройки и сохранение ее планировочных и объемно-пространственных характеристик. Новое строительство на территории, как правило, отсутствует.

Сценарии роста и сжатия сопровождают значительные изменения объемно-пространственных характеристик и, в случаях микрорайонной застройки, изменения планировки территории. Поэтому потребуется расчет планируемой нагрузки на объекты городской инфраструктуры с наращиванием их объема в случае роста и сокращением при сжатии. Рост подразумевает новое строительство и реконструкцию с повышением плотности. Сжатие — наоборот, снос некоторых существующих домов и реконструкцию с понижением плотности.

Примеры развития существующих типов городской среды согласно разным сценариям рассмотрены в следующих разделах книги (см. разделы 2–6, с. 36–105).



**СТАБИЛИЗАЦИЯ**

Развитие территории без значительных изменений плотности застройки (≤15% от общей площади существующей застройки).



**РОСТ**

Развитие территории со значительным увеличением плотности застройки (≥15% от общей площади существующей застройки).



**СЖАТИЕ**

Развитие территории со значительным снижением плотности застройки (≥15% от общей площади существующей застройки).

Глава 3

# СТАБИЛИЗАЦИЯ

Сценарий развития застроенных территорий без значительных изменений плотности застройки (в пределах 15% от общей площади существующей застройки) и планировки территории.

Задача сценария стабилизации — фиксация характерных параметров сложившейся среды и восстановление застройки на пустующих участках.

Стабилизация применяется для территорий, где:

- Обеспеченность объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры соответствует нормативным требованиям, установленным для конкретного города.
- Отсутствуют острые градостроительные проблемы, требующие прямого вмешательства городских властей. К таким проблемам относится, например, завершение расчетного эксплуатационного периода панельной застройки первого этапа индустриального домостроения.
- Отсутствуют градостроительные потенциалы. Чаще всего это территории, удаленные от объектов общегородского значения: центров деловой активности, транспортно-пересадочных узлов или других крупных объектов, стимулирующих формирование локальных центров.

В результате применения сценария территория приобретет единый облик, повысится привлекательность открытых городских пространств:

- новая застройка будет сомасштабна существующей;
- диссонирующие здания и пристройки будут снесены или реконструированы согласно установленным параметрам;
- за счет застройки пустующих территорий вдоль улицы сформируется непрерывный уличный фронт;
- первые этажи зданий, выходящих на улицу, будут реорганизованы в зависимости от характера использования улиц.

## ОСЛО, НОРВЕГИЯ

Мастер-план Осло устанавливает приоритет интенсивного развития территорий в городских границах — эта стратегия признана более устойчивой моделью развития, чем экспансивный рост, в том числе за счет преимуществ использования существующей инженерно-технической и транспортной инфраструктуры. Таким образом, обозначена необходимость уплотнения жилого фонда в центре города — главным образом путем застройки свободных узких земельных участков.

В мастер-плане определены участки для размещения новой застройки и прописан регламент их развития. Приоритет отдается участкам, примыкающим к основным транспортным коридорам и остановкам общественного транспорта. Согласно расчетам, уплотнение застройки позволит удовлетворить потребности в новом жилье вплоть до 2025 г. Мастер-план также вводит требования и рекомендации по гармоничному включению новой застройки в сложившуюся: в частности, в центре города запрещается возводить здания выше 42 м.

Здание заполняет разрыв в уличном фронте на одной из центральных улиц. В нем девять квартир с двусторонней ориентацией.



© Chris Dorley Brown



© Finn Ståle Feldberg / KIMA

Новый шестиэтажный жилой дом возведен на свободном участке на углу сложившегося квартала. В здании 21 квартира и сад на крыше.



© Google Maps



© Espen Gees / Element Arkitekter

Глава 4

# РОСТ

Сценарий развития застроенных территорий с увеличением плотности застройки (15% и более от общей площади существующей застройки). В некоторых случаях такой подход подразумевает изменение планировочной структуры территории.

Задача сценария роста — обеспечить предсказуемое поступательное уплотнение застройки территории и повысить привлекательность открытых общественных пространств.

Сценарий роста применяется для территорий:

- Обладающих высоким потенциалом для развития. Это территории, соседствующие с новыми городскими точками роста, такими как транспортно-пересадочные узлы или крупные объекты общественно-деловой инфраструктуры. Как правило, они хорошо обеспечены транспортной инфраструктурой, в том числе маршрутами скоростного общественного транспорта в пешеходной доступности.
- Интенсивность использования которых не соответствует высокому уровню развития окружающей инфраструктуры. Как правило, это бывшие окраинные территории, которые в процессе роста города оказались расположены в непосредственной близости к его центру или подцентру. Для повышения компактности территории муниципалитет может принять решение об уплотнении застройки.

В результате применения сценария роста на территории начнется процесс эволюционного уплотнения:

- объемно-пространственные характеристики новой застройки будут согласованы с существующей;
- функциональное разнообразие возрастет за счет строительства зданий смешанного использования и реконструкции первых этажей, выходящих на улицу;
- за счет застройки пустующих территорий вдоль улицы сформируется уличный фронт.

## КИНГС-КРЕСЕНТ, ЛОНДОН, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

Проект реновации квартала Кингс-Кресент в Лондоне включен в масштабную программу ревитализации послевоенной застройки. Цель программы — увеличение плотности застройки в связи с прогнозируемым ростом населения, повышение качества жилья и городской среды. Проект подразумевает разукрупнение квартала существующей застройки — на его месте появились шесть новых кварталов меньшего размера.

Внутриквартальные проезды трансформированы в переулки с парковками и зонами отдыха, а по центру квартала организован бульвар. Застройка по периметру квартала была сохранена, здания в центре квартала снесены: на их месте возведено 490 новых квартир. Ремонт зданий включает организацию балконов и реконструкцию гаражей в первых этажах под жилые ячейки. Кроме того, запланировано размещение коммерческих объектов и строительство нового общественного центра.

Обветшавшие блокированные дома были заменены многоэтажными зданиями.



© Chris Dorley Brown



© London Borough of Hackney

В зданиях был проведен капитальный ремонт. Вместо гаражей на первых этажах устроены квартиры с палисадниками.



© Google Maps



© London Borough of Hackney

Глава 5

# СЖАТИЕ

Сценарий развития застроенных территорий, при котором уменьшается плотность застройки (более 15% от общей застроенной территории) и изменяется планировочная структура территории.

Задача сценария сжатия — снижение общей площади объектов капитального строительства и обеспечение возможности компактного уплотнения территории в будущем, как правило, со снижением этажности (масштаба) застройки.

Сценарий сжатия применяется, если территория теряет население, в результате чего количество пустующего жилого фонда достигает такого объема, что ремонт, содержание инженерных систем зданий, поддержание благоустройства территорий становятся для города экономически нецелесообразными.

Этот сценарий направлен на создание общественного блага, он неосуществим без финансовой поддержки государства, градообразующего предприятия или других источников. Сжатие предполагает несколько этапов:

- определение территории для компактной застройки и территории застройки под снос;
- расселение домов под снос с возможностью переезда жителей в сохраняемую застройку;
- рекультивацию освободившейся территории — использование ее как парка или сохранение свободной как резерва для будущего развития.

Концентрация застройки в компактных кварталах позволит оптимизировать издержки на эксплуатацию территории:

- некоторые дома будут реконструированы с повышением уровня комфорта: снижением этажности, пристройкой балконов и лоджий, организацией приквартирных террас;
- менее разреженный уличный фронт будет сформирован новой застройкой.

## ЗЮДШТАДТ, ЛАЙНЕФЕЛЬДЕ, ГЕРМАНИЯ

Район Зюдштадт начал застраиваться в 1960-е гг. в расчете на 14 тысяч жителей. Застройка преимущественно была сформирована домами высотой 5–8 этажей, образующими полузамкнутые дворы. К началу 1990-х гг. из-за сокращения рабочих мест в Лайнефельде и последовавшего оттока населения доля пустующих квартир в Зюдштадте составила порядка 27%, район стал маргинализироваться.

В 1993 г. город начал программу реновации, основанную на разуплотнении застройки. Разуплотнение включало снос панельных зданий с заменой малоэтажным жильем, реконструкцию старой застройки с понижением этажности, организацией балконов и приквартирных террас. Таким образом удалось разнообразить и оздоровить районный рынок жилья. На сегодняшний день общая доля пустующих квартир в Зюдштадте снизилась до 10%, для модернизированных квартир этот показатель еще ниже — 3,5%.

Реконструкция вытянутого секционного дома в городские виллы за счет демонтажа отдельных секций.



© Stefan Forster Architekten



© Jean-Luc Valentin / Stefan Forster Architekten

Реконструкция панельных пятиэтажных домов с понижением этажности, организацией просторных балконов и приквартирных террас.



© Stefan Forster Architekten



© Jean-Luc Valentin / Stefan Forster Architekten

Раздел 2

# РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЕ


| | | |
|---|---|---|
| Глава 6 | Ключевые параметры среды | 38 |
| Глава 7 | Сценарии развития территории | 40 |
| | Стабилизация | 42 |
| | Рост | 46 |

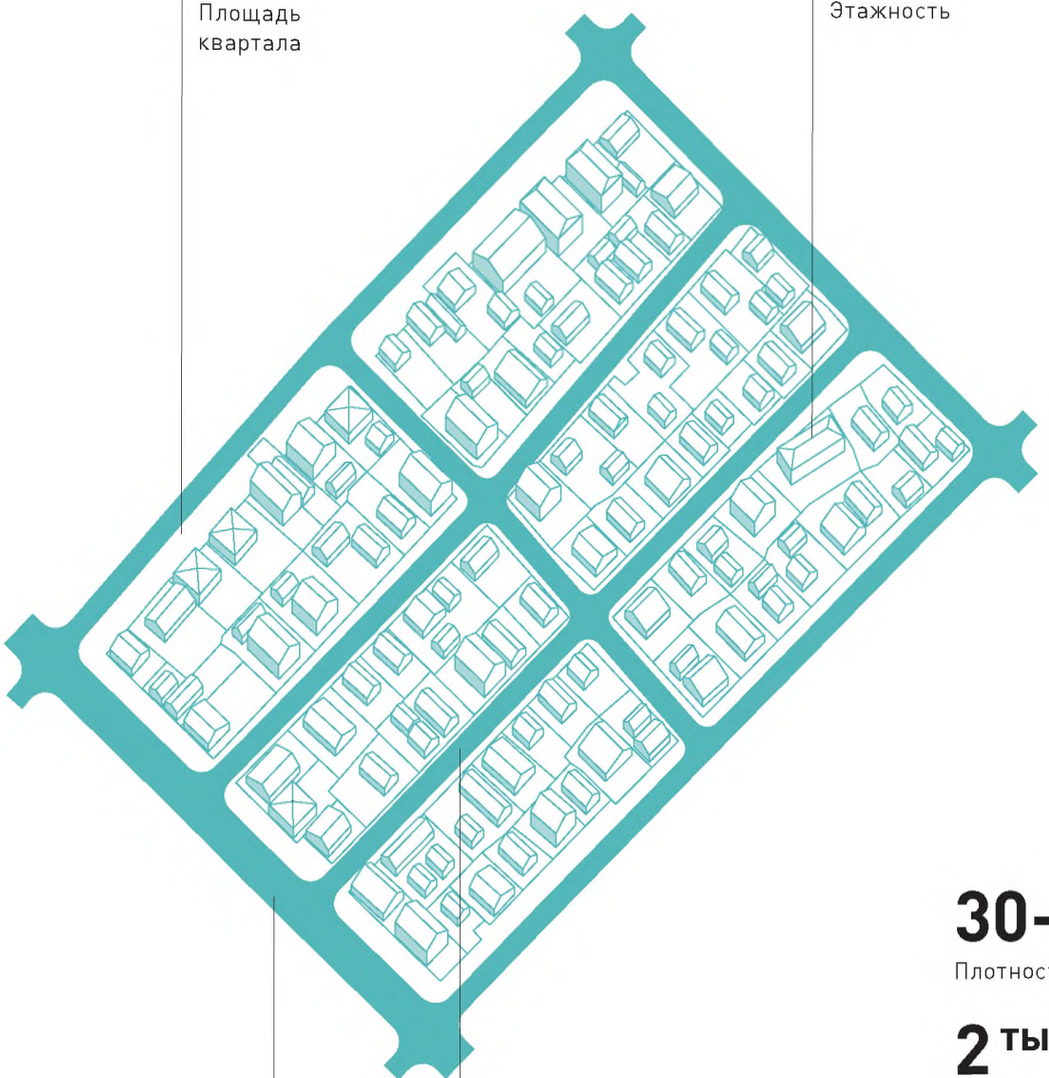


© Сергей Тимофеев / Фотобанк Лори

Новосибирск, Россия

Глава 6

# КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ СРЕДЫ



**4 га**
Площадь квартала

**1–3**
Этажность

**30–35 чел./га**
Плотность населения

**2 тыс. м²/га**
Плотность застройки территории

**7 %**
Доля помещений, приспособленных для размещения общественно-деловой инфраструктуры

**8–15 м**
Ширина улиц

**10 км/км²**
Плотность УДС

Индивидуальная жилая городская среда сформирована индивидуальными жилыми домами и включает в себя пять типов застройки: историческую индивидуальную, сельскую, дачную, современную коттеджную и современную блокированную городскую застройку. На этот тип среды приходится около 60% всех застроенных территорий российских городов. При этом индивидуальная жилая застройка, как правило, составляет не более 12% от общегородского объема жилого фонда. Исключением служат города Юга России, где частный дом — традиционно самый популярный вид жилья.

Территории индивидуальной жилой среды характеризуются низкой плотностью населения (30–35 чел./га) и застройки (2 тыс. м²/га), кварталами небольшого размера (4 га) и высокой плотностью улично-дорожной сети (10 км/км²). Уровень функционального разнообразия невысок: доля объектов общественно-деловой инфраструктуры в среднем составляет 7%. Из них 2% приходится на объекты дошкольного, начального и среднего образования и здравоохранения, 5% — на объекты торговли и услуг.

Стандарт рассматривает два сценария развития индивидуальной жилой городской среды: стабилизацию и рост. Сценарий стабилизации применим в городах, где не прогнозируется значительного прироста населения, и направлен на повышение качества жизни на территории. Сценарий роста применим к территориям, хорошо обеспеченным транспортной инфраструктурой. Такие территории обладают градостроительным потенциалом ввиду низкой плотности застройки. Методика выявления территорий для развития по тому или иному сценарию описана в Книге 6 Стандарта «Руководство по реализации проектов».

В разделе приведен алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки фрагмента территории в индивидуальной жилой среде. При разработке решений для конкретных территорий необходимо учитывать их индивидуальные параметры.



**СТАБИЛИЗАЦИЯ**
Сохранение характерных параметров среды и повышение привлекательности улиц за счет выравнивания уличных фронтов, регулирования высоты и просматриваемости ограждений.

**РОСТ**
Уплотнение застройки с сохранением планировочной структуры территории, поступательным увеличением масштаба застройки и внедрением новых типов зданий.

Глава 7

# СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ






**СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ**

1. Разнородная застройка: хаотичное расположение домов, множество хозяйственных построек вдоль уличного фронта.
2. Глухие высокие заборы.
3. Неблагоустроенные улицы: отсутствие дорожного покрытия и тротуаров, ливневой канализации, озеленения и рекреационных площадок.
4. Неорганизованная парковка за пределами участков.

**СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

# СТАБИЛИЗАЦИЯ






**РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ**

1. Единые правила размещения на участке объектов новой застройки, включая требования к отступам от красных линий.
2. Регулирование высоты и просматриваемости ограждений.
3. Благоустройство улиц: организация тротуаров и дорожного покрытия, озеленения, ливневой канализации, рекреационных площадок.
4. Организация парковочных мест на придомовых участках и вдоль улиц.

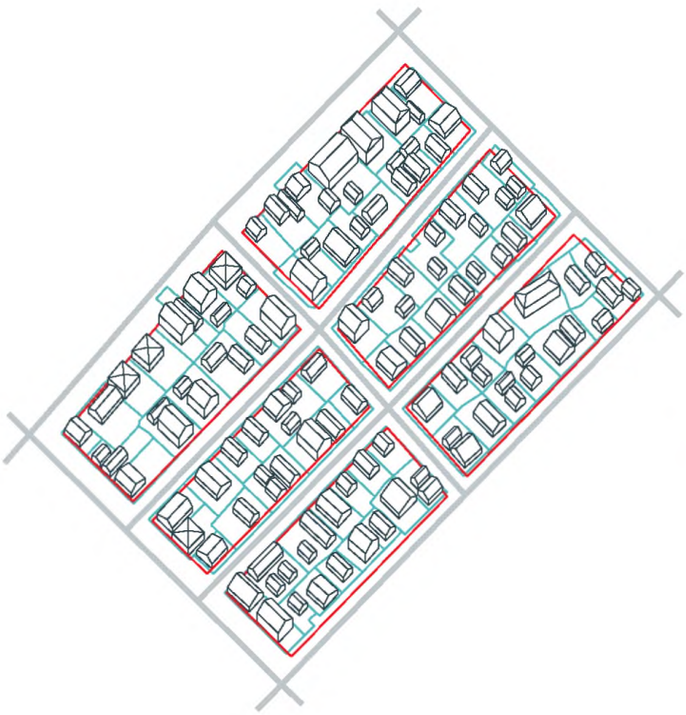
# Алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории

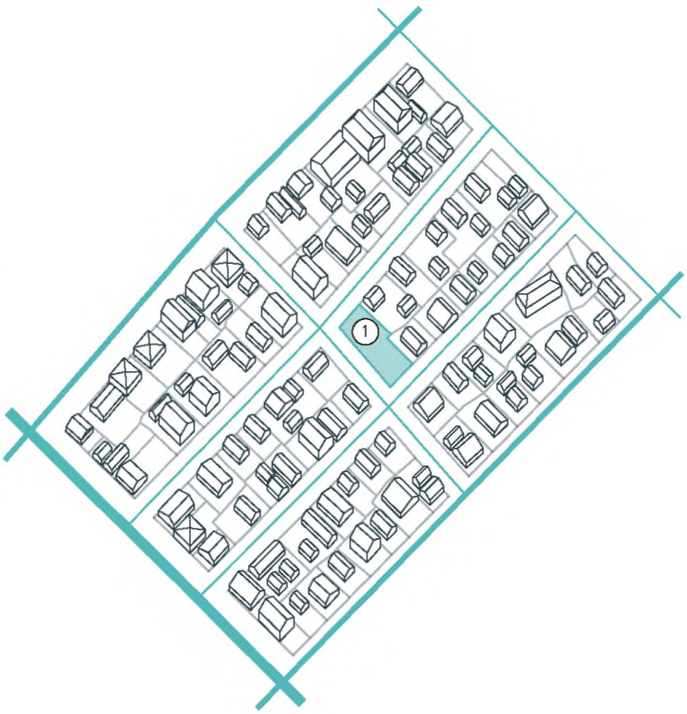
### ШАГ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОЙ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

Формирование красных линий вдоль улиц и проездов. Выравнивание границ участков по установленным красным линиям.

### ШАГ 2. ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Определение типов существующих открытых общественных пространств. Выбор участка для размещения сквера.






- Улицы
- Существующая застройка
- Красные линии
- Границы земельных участков
- Главная улица районного значения
- Второстепенные улицы
- Местные улицы
- Границы земельных участков
- ① Сквер
- Существующая застройка

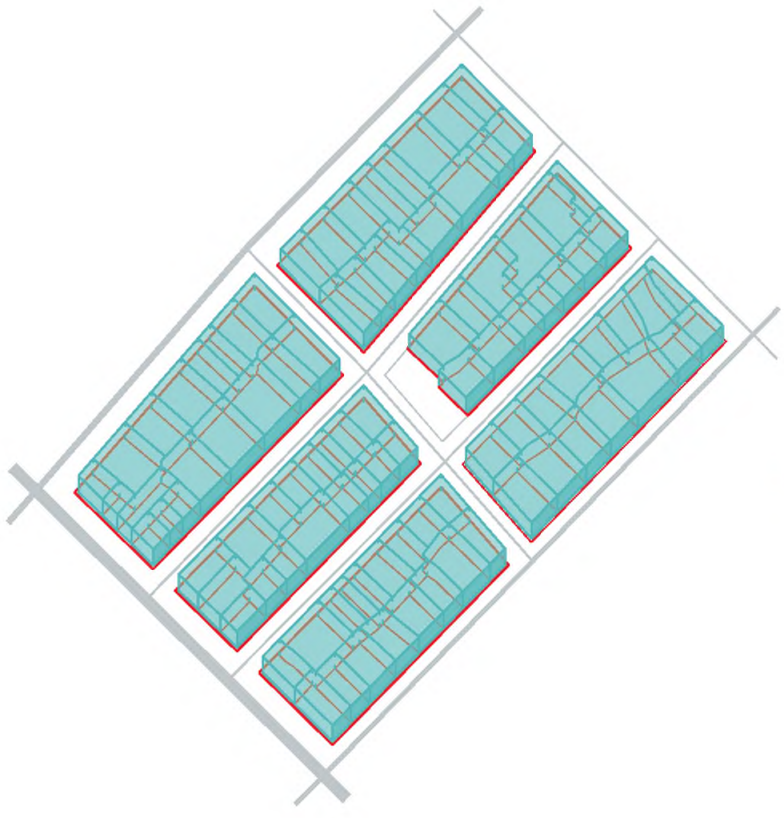
СТАБИЛИЗАЦИЯ

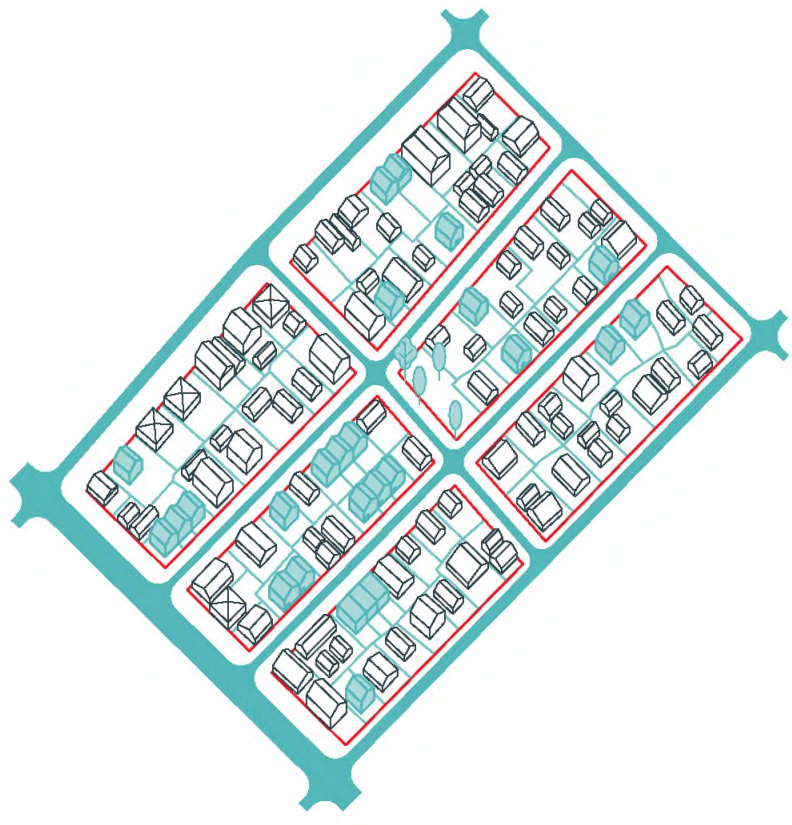
## ШАГ 3. ФОРМИРОВАНИЕ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ КОНВЕРТОВ БУДУЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

Пространственные конверты позволяют размещать индивидуальные, блокированные дома и дуплексы.

## РЕЗУЛЬТАТ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Благоустройство улиц в соответствии с установленным типом. Благоустройство сквера. Существующие дома частично обновлены новыми индивидуальными домами, дуплексами и блокированной застройкой.





Главная улица районного значения

Второстепенные улицы

Местные улицы

Красные линии

Границы земельных участков

Пространственные конверты застройки

Улицы

Красные линии

Границы земельных участков

Новая застройка

Существующая застройка

**СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

# РОСТ






**РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ**

1. Регулирование высоты и просматриваемости ограждений.
2. Благоустройство улиц: организация тротуаров и дорожного покрытия, озеленения, ливневой канализации, рекреационных площадок.
3. Организация парковочных мест на придомовых участках и вдоль улиц.
4. Уплотнение территории за счет появления новых типов зданий: блокированных и малоэтажных многоквартирных домов.

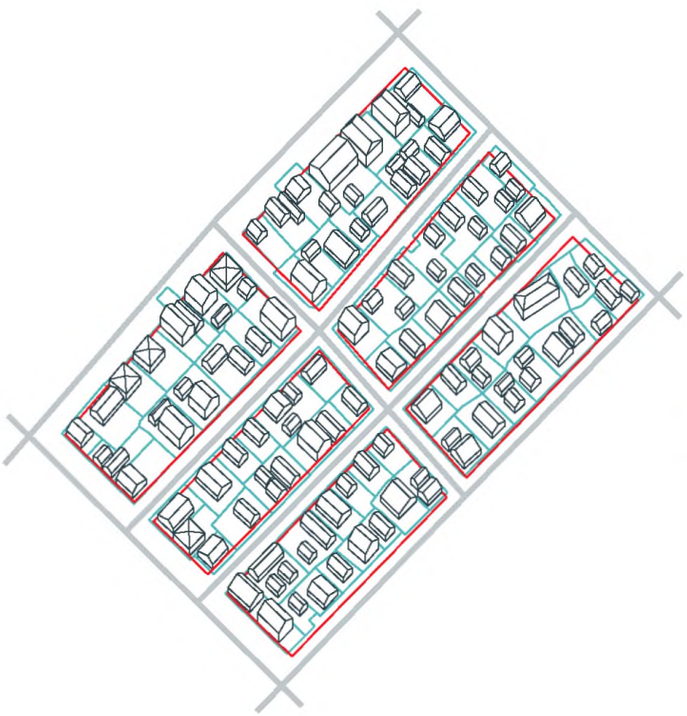
# Алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории

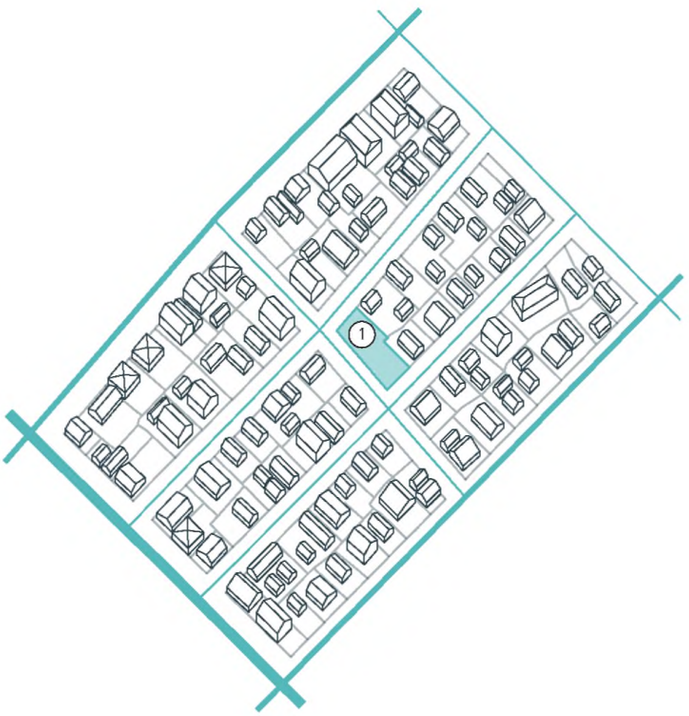
### ШАГ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОЙ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

Формирование красных линий вдоль улиц и проездов. Выравнивание границ участков по установленным красным линиям.

### ШАГ 2. ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Определение типов существующих открытых общественных пространств и выбор участка для размещения сквера.



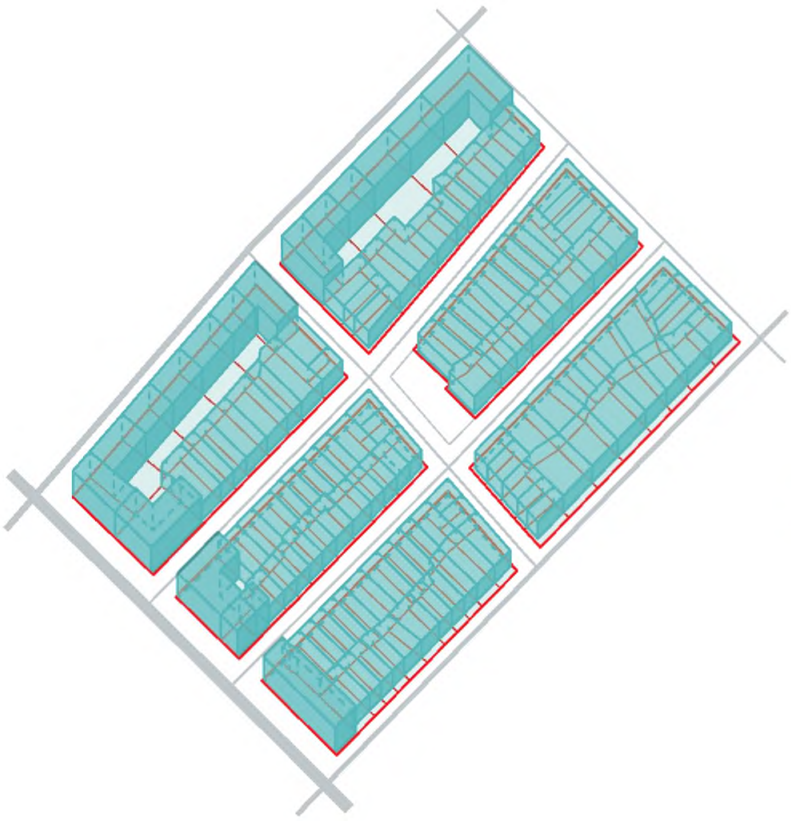



- Улицы
- Существующая застройка
- Красные линии
- Границы земельных участков
- Главная улица районного значения
- Второстепенные улицы
- Местные улицы
- Границы земельных участков
- ① Сквер
- Существующая застройка

РОСТ

## ШАГ 3. ФОРМИРОВАНИЕ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ КОНВЕРТОВ БУДУЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

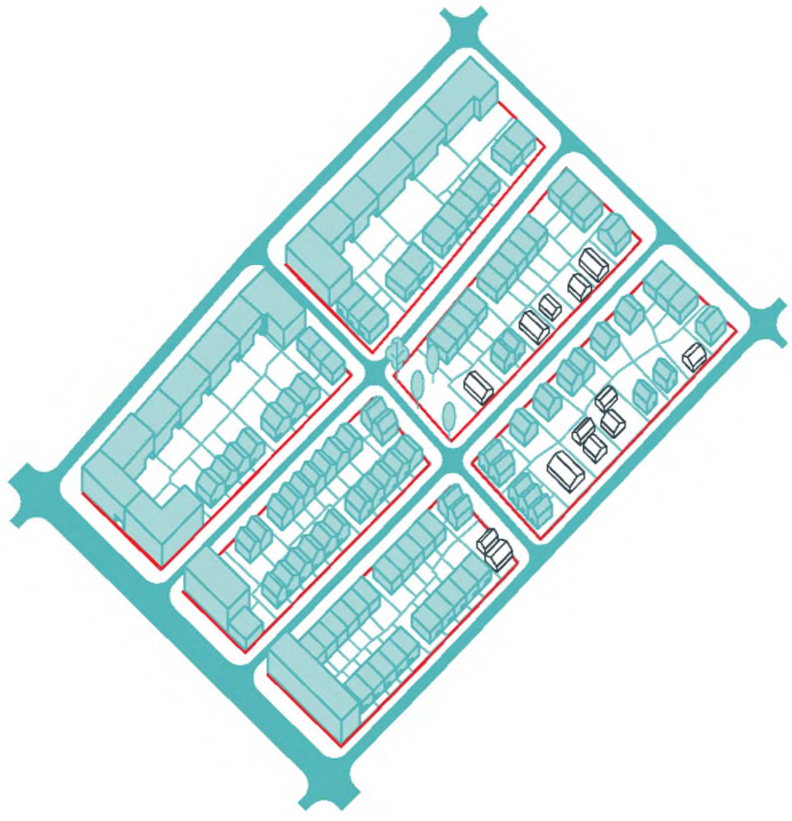
Пространственные конверты вдоль главных улиц районного значения и второстепенной улицы позволяют размещать сплошную четырехэтажную многоквартирную застройку. Вдоль местной улицы — индивидуальные дома, дуплексы и блокированные дома.



- Главная улица районного значения
- Второстепенные улицы
- Местные улицы
- Красные линии
- Границы земельных участков
- Пространственные конверты застройки

## РЕЗУЛЬТАТ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Благоустройство улиц в соответствии с установленным типом. Благоустройство сквера. Формирование сплошного фронта вдоль наиболее активных улиц. На остальных улицах существующие дома частично заменены дуплексами и блокированной застройкой.



- Улицы
- Красные линии
- Границы земельных участков
- Новая застройка
- Существующая застройка

Раздел 3

# РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В СРЕДНЕЭТАЖНОЙ МИКРОРАЙОННОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЕ


| | | |
|---|---|---|
| Глава 8 | Ключевые параметры среды | 52 |
| Глава 9 | Сценарии развития территории | 54 |
| | Сжатие | 56 |
| | Рост | 60 |

Тюмень, Россия

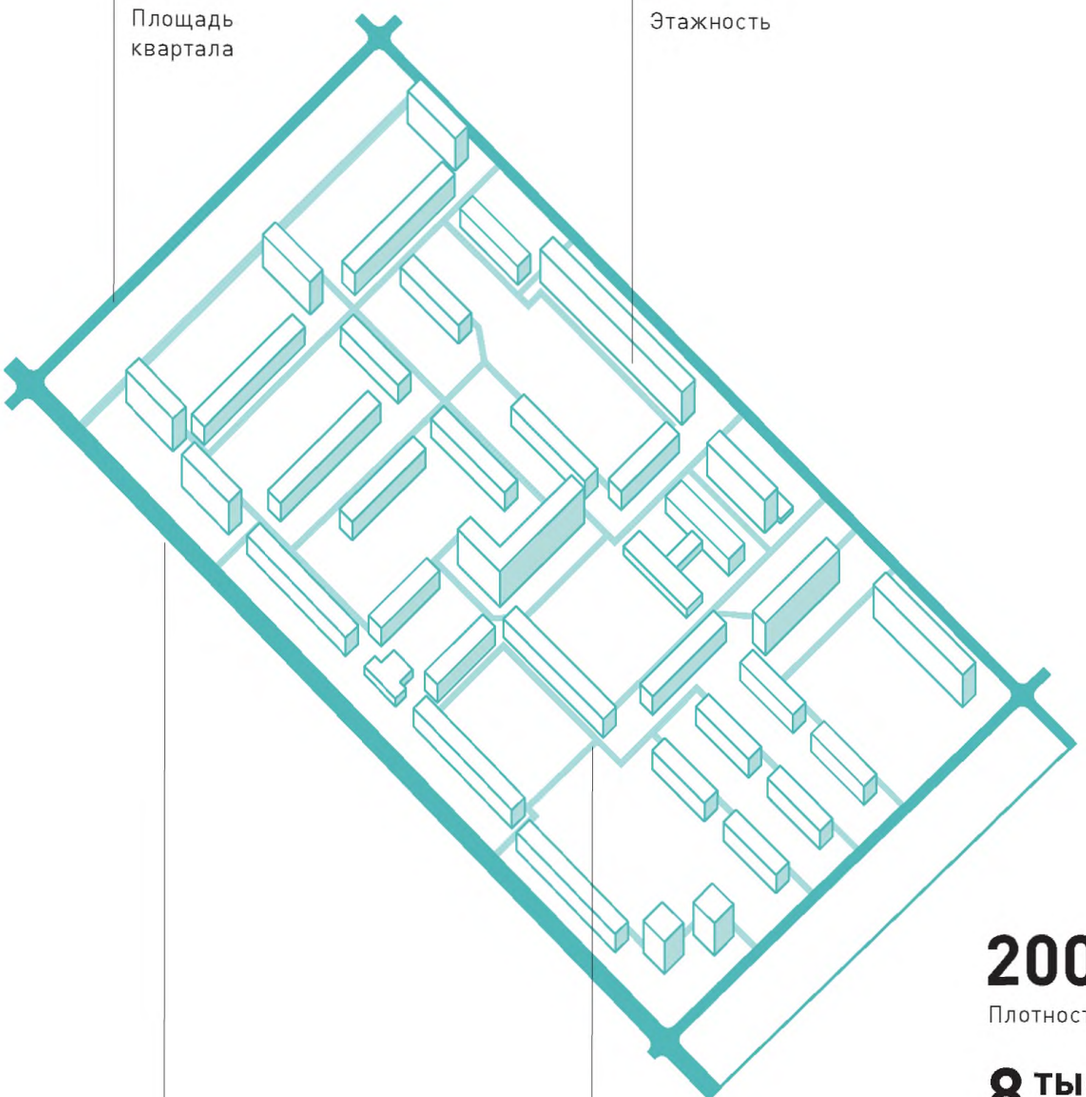
Сергей Буторин / Фотобанк Лори

Глава 8

# КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ МИКРОРАЙОННОЙ СРЕДЫ

**24 га**
Площадь квартала

**5–9**
Этажность



**30–70 м**
Ширина улиц

**4 км/км²**
Плотность УДС

**200–250 чел./га**
Плотность населения

**8 тыс. м²/га**
Плотность застройки территории

**20 %**
Доля помещений, предназначенных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры

Среднеэтажная микрорайонная городская среда сформирована застройкой первого этапа индустриального домостроения (конец 1950-х — 1960-е гг.). В основном это пятиэтажные панельные, блочные и кирпичные секционные дома по типовым проектам. Они зачастую выходят торцами на главные и второстепенные улицы и не формируют уличный фронт. Расчетный эксплуатационный период таких домов — 50 лет[1]. По истечении этого срока они требуют капитального ремонта с заменой всех инженерных систем или сноса.

Для территорий среднеэтажной микрорайонной среды характерны кварталы большого размера (10–50 га), средняя плотность населения (250 чел./га) и невысокая плотность застройки (8 тыс. м²/га). Низкая плотность улично-дорожной сети (4 км/км²) отчасти компенсируется высокой плотностью внутриквартальных проездов (18,7 км/км²). Доля объектов общественно-деловой инфраструктуры в среднем составляет 20 %. Из них 9 % приходится на объекты дошкольного, начального и среднего образования и здравоохранения, 10 % — на объекты торговли и услуг.

Стандарт рассматривает два сценария развития среднеэтажной микрорайонной городской среды: сжатие и рост. Сценарий сжатия применим в городах с убывающим населением и направлен на снижение расходов муниципального бюджета на содержание избыточного жилого фонда и на повышение качества жизни горожан. Такой сценарий закладывает основу для размещения новой застройки в случае прироста населения в будущем. Сценарий роста применим к территориям, хорошо обеспеченным транспортной инфраструктурой, при потребности в новом жилищном строительстве. Методика выявления территорий для развития по тому или иному сценарию описана в Книге 6 «Руководство по реализации проектов».

В разделе приведен алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки фрагмента территории в среднеэтажной микрорайонной городской среде. При разработке решений для конкретных территорий необходимо учитывать их индивидуальные параметры.



**СЖАТИЕ**
Разукрупнение кварталов со сносом части застройки, ограничение максимальной этажности новых зданий и понижение этажности реконструируемых домов.

**РОСТ**
Разукрупнение кварталов, уплотнение застройки с сохранением этажности и формирование новых фронтов застройки.

1
ГОСТ 27751-2014. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения. М.: Стандартинформ, 2015.

Глава 9

# СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ






**СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ**

1. Обветшавшая отделка домов, разнородные балконы, низкое качество входных групп и благоустройства площадок перед ними.
2. Наличие неиспользуемых и неорганизованных территорий, отсутствие четких границ частных и общественных пространств.
3. Запутанная система проездов и отсутствие навигации.
4. Неорганизованная парковка во дворах.
5. Низкое качество благоустройства.

**СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

# СЖАТИЕ





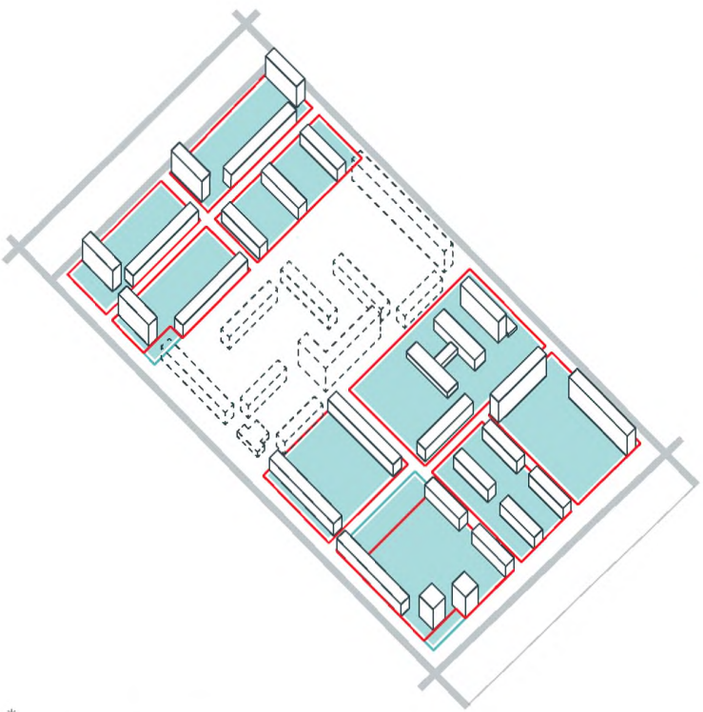

**РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ**

1. Реконструкция домов со снижением этажности, увеличение площади квартир и организация террас для жителей первых этажей.
2. Расселение и снос аварийных домов или домов со значительным количеством пустующих квартир.
3. Четкое функциональное зонирование открытых пространств с помощью элементов благоустройства.
4. Компактное размещение плоскостных парковок.

# Алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории

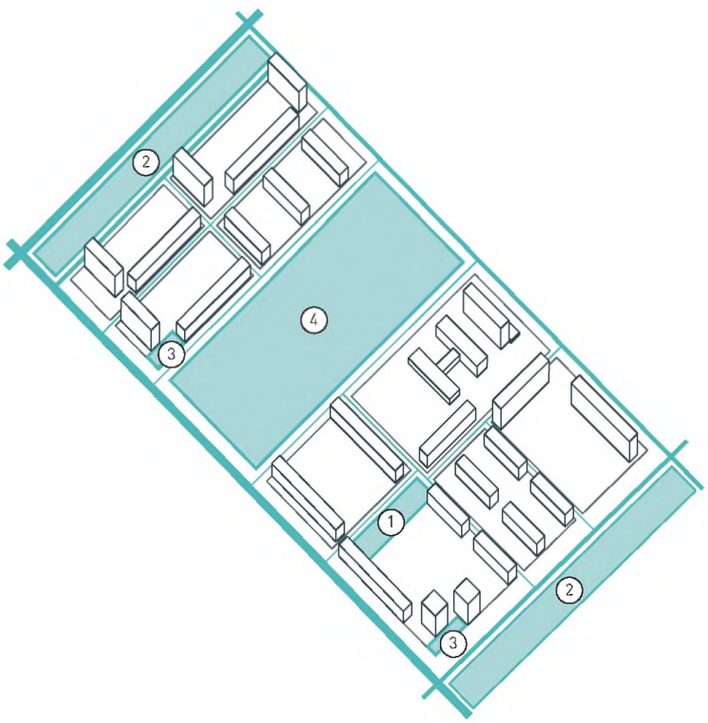
### ШАГ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОЙ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

Определение территорий под расселение и снос. Выделение кластеров застройки, которые лягут в основу новых кварталов. Формирование красных линий и комплексное межевание территории*.



### ШАГ 2. ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Определение типов существующих открытых общественных пространств. Выбор участков для размещения новых улиц, районного парка, сквера и местных площадей.




* Подробнее о способах межевания территорий см. с. 228.

- Улицы
- Существующая застройка
- Сносимая застройка
- Кластеры застройки
- Красные линии
- Главная улица районного значения
- Второстепенные улицы
- Местные улицы
- Границы кластеров застройки
- Существующая застройка
- ① Сквер
- ② Бульвар
- ③ Местная площадь
- ④ Районный парк

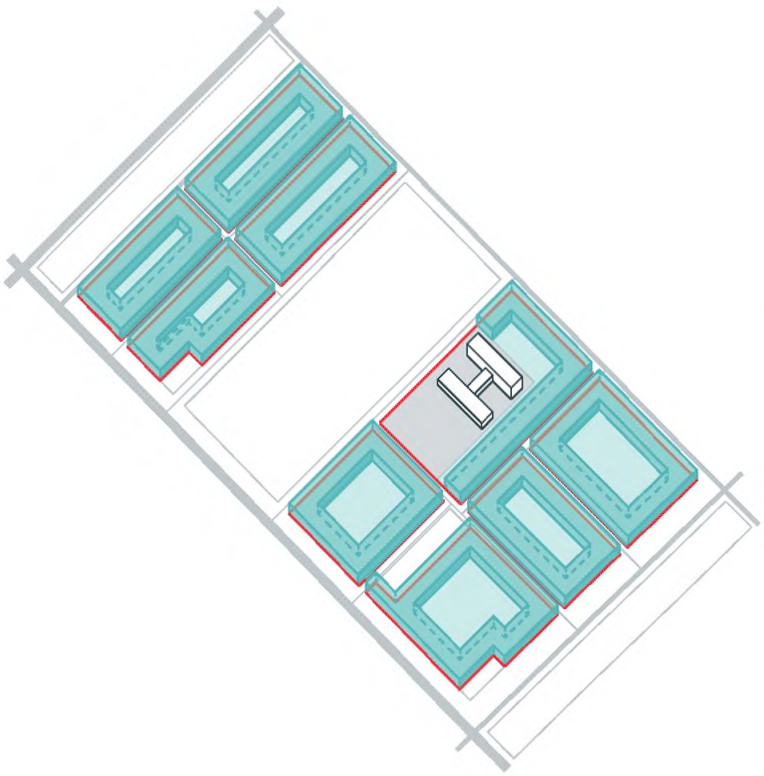
СЖАТИЕ

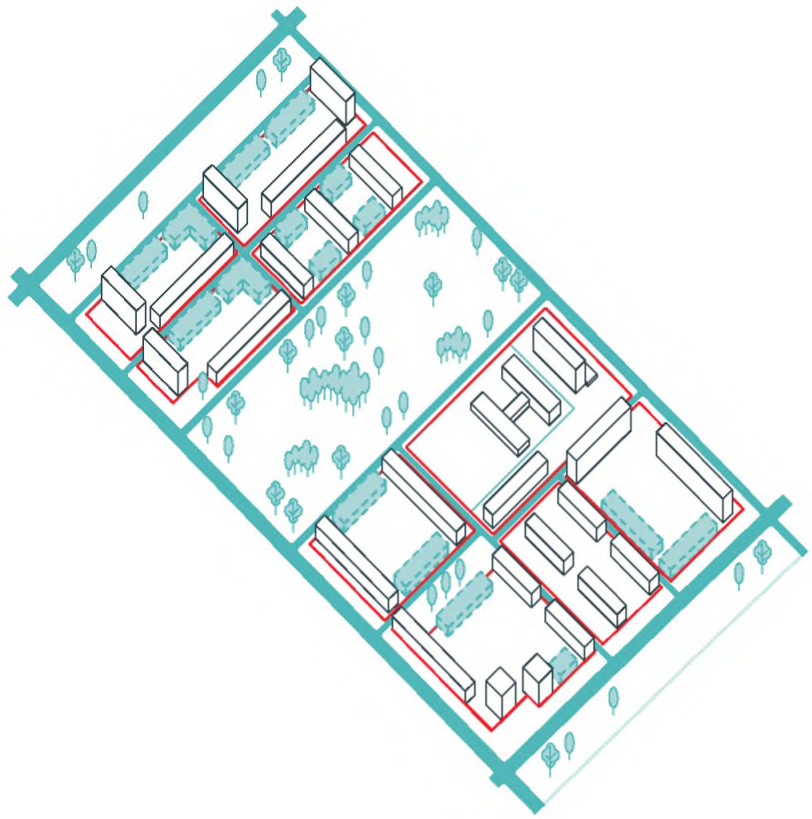
## ШАГ 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ КОНВЕРТОВ БУДУЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

Пространственные конверты позволяют разместить малоэтажную многоквартирную или блокированную застройку по периметру квартала.

## РЕЗУЛЬТАТ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Благоустройство существующих улиц и строительство новых согласно установленным типам. Благоустройство районного парка, сквера и местных площадей. В долгосрочной перспективе возможно замыкание сформированных кварталов новой застройкой.





Главная улица районного значения

Второстепенные улицы

Местные улицы

Красные линии

Уникальные здания

Пространственные конверты застройки

Территории уникальной застройки

Улицы

Красные линии

Возможная в долгосрочной перспективе застройка

Существующая застройка

СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

# РОСТ





4

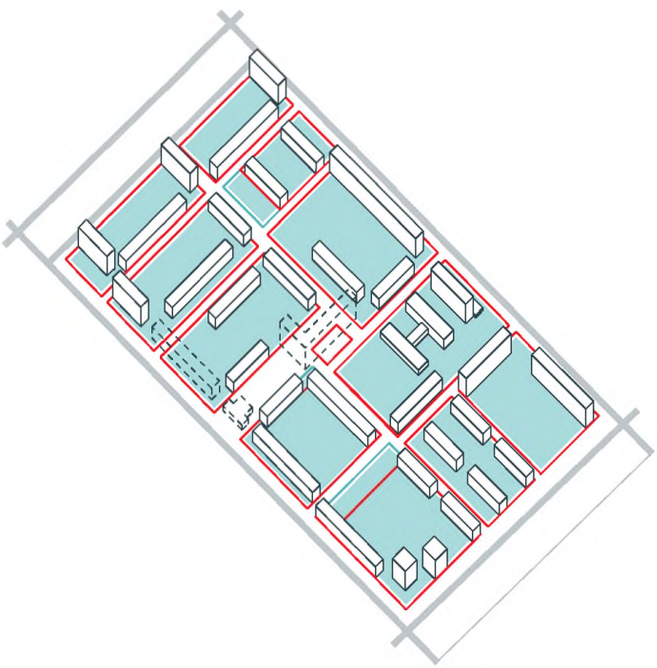
**РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ**

1. Реконструкция домов с реорганизацией первых этажей и обустройством эксплуатируемых кровель.
2. Уплотнительная застройка с нежилой функцией, формирующая периметр квартала.
3. Разукрупнение кварталов и организация улиц вместо проездов.
4. Четкое функциональное зонирование открытых пространств с помощью элементов благоустройства.

# Алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории

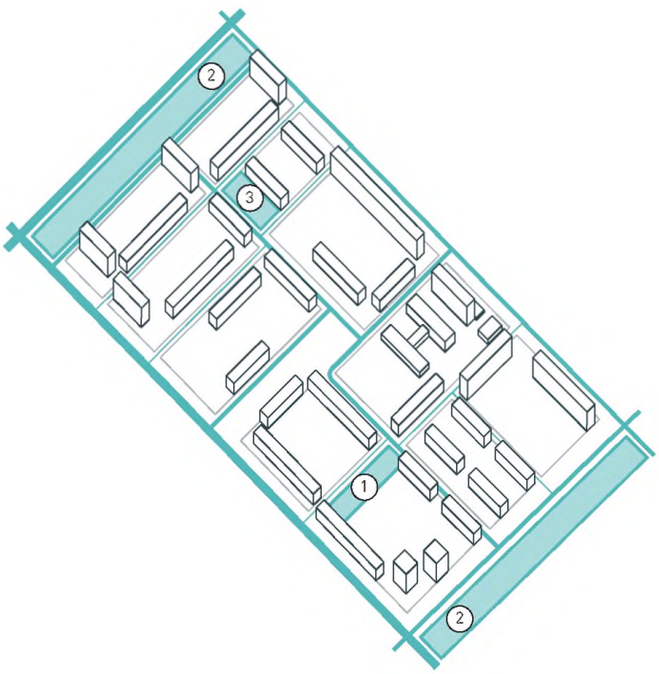
### ШАГ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОЙ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

Выделение кластеров застройки, которые лягут в основу новых кварталов. Снос домов, препятствующих разукрупнению кварталов. Формирование красных линий и комплексное межевание территории*.



### ШАГ 2. ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Определение типов существующих открытых общественных пространств. Выбор участков для размещения новых улиц, сквера и местной площади.




* Подробнее о способах межевания территорий см. с. 228.

- Улицы
- Существующая застройка
- Сносимая застройка
- Кластеры застройки
- Красные линии

- Главная улица районного значения
- Второстепенные улицы
- Местные улицы
- Границы кластеров застройки

- Существующая застройка
- ① Сквер
- ② Бульвар
- ③ Местная площадь

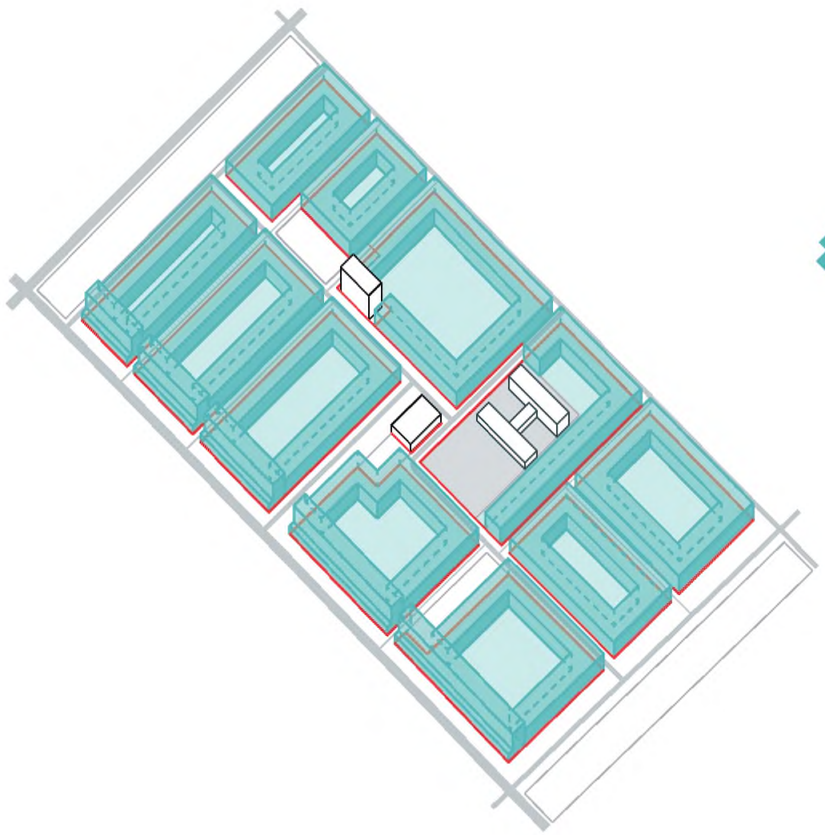
РОСТ

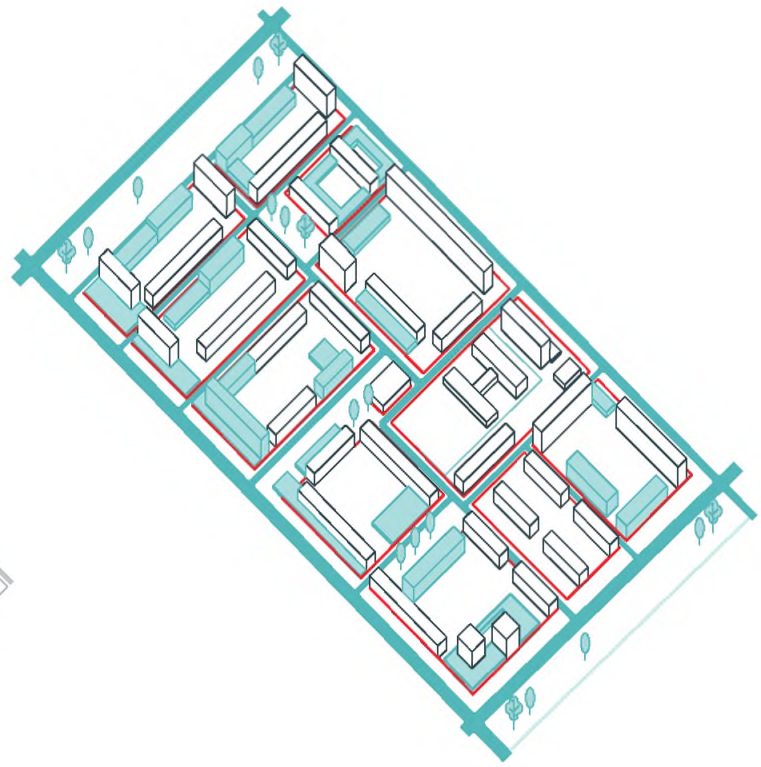
## ШАГ 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ КОНВЕРТОВ БУДУЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

Конфигурация пространственных конвертов предполагает размещение среднеэтажной многоквартирной застройки до 6 этажей по периметру квартала. Вдоль главной улицы районного значения возможна застройка до 9 этажей. Определение мест для размещения уникальной застройки.

## РЕЗУЛЬТАТ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Благоустройство существующих улиц и строительство новых согласно установленным типам. Благоустройство бульваров, сквера и местной площади. Замыкание периметра образованных кварталов новой застройкой. Реконструкция существующих домов с пристройкой коммерческих помещений.





- Главная улица районного значения
- Второстепенные улицы
- Местные улицы
- Красные линии
- Уникальные здания
- Пространственные конверты застройки
- Территории уникальной застройки
- Улицы
- Красные линии
- Новая застройка
- Существующая застройка

Раздел 4

# РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В МНОГОЭТАЖНОЙ МИКРОРАЙОННОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЕ


| | | |
|---|---|---|
| Глава 10 | Ключевые параметры среды | 66 |
| Глава 11 | Сценарии развития территории | 68 |
| | Сжатие | 70 |
| | Рост | 74 |

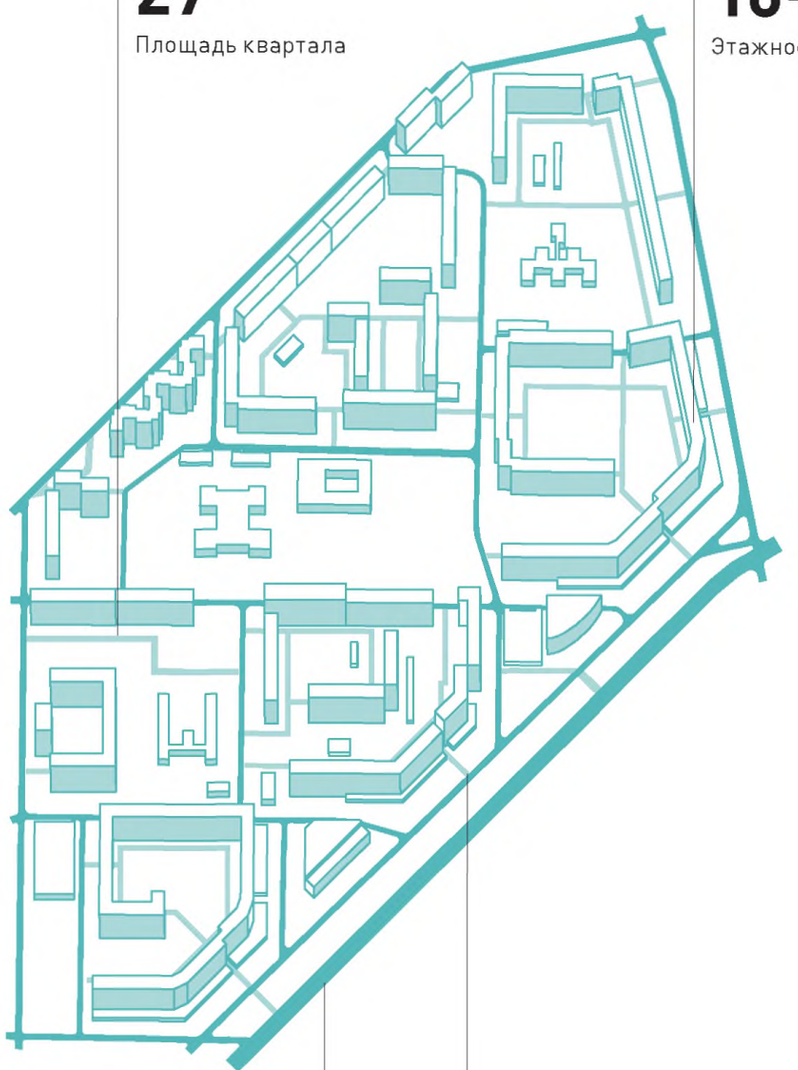

© Игорь Долгов / Фотобанк Л
Москва, Россия

Глава 10

# КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ МНОГОЭТАЖНОЙ МИКРОРАЙОННОЙ СРЕДЫ

**27 га**
Площадь квартала

**10–18**
Этажность



**30–70 м**
Ширина улиц

**4 км/км²**
Плотность УДС

**450–500 чел./га**
Плотность населения

**14 тыс. м²/га**
Плотность застройки территории

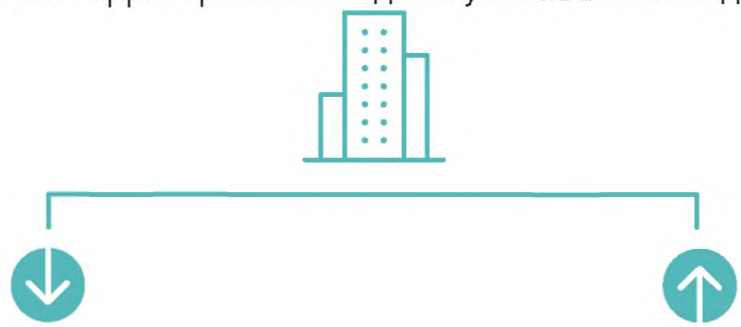
**16 %**
Доля помещений, предназначенных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры

Многоэтажная микрорайонная городская среда включает территории советской и современной многоэтажной застройки, сформированные многоквартирными домами башенного и секционного типа. Территории многоэтажной микрорайонной среды второго этапа индустриального домостроения (конец 1960-х — середина 1980-х гг.) продолжали застраиваться в период перестройки и в первое постсоветское десятилетие. Формирование территорий современной многоэтажной застройки началось в 2000-е гг. и продолжается в настоящее время.

В сравнении с остальными типами городской среды территории многоэтажной застройки характеризуются наивысшими показателями размера кварталов (до 27 га), плотности застройки (до 14 тыс. м²/га) и населения (450–500 чел./га), а также отличаются низкой плотностью УДС (4 км/км²). Дома располагаются свободно с большим отступом от красных линий улиц и не формируют уличный фронт. Доля объектов общественно-деловой инфраструктуры в среднем составляет 16 %. Из них 7 % приходится на объекты дошкольного, начального и среднего образования и здравоохранения, 8 % — на объекты торговли и услуг.

Стандарт рассматривает два сценария развития многоэтажной микрорайонной городской среды: сжатие и рост. Сценарий сжатия применим в городах с убывающим населением и направлен на снижение расходов на содержание избыточного жилого фонда и на повышение качества жизни на территории. Такой сценарий закладывает основу для размещения новой застройки в случае прироста населения в будущем. Сценарий роста применим к территориям, хорошо обеспеченным транспортной инфраструктурой, при потребности в повышении функционального разнообразия на территории. Методика выявления территорий для развития по тому или иному сценарию описана в Книге 6 «Руководство по реализации проектов».

В разделе приведен алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки фрагмента территории в многоэтажной микрорайонной городской среде. При разработке решений для конкретных территорий необходимо учитывать их индивидуальные параметры.



**СЖАТИЕ**
Разукрупнение кварталов со сносом части застройки, ограничение максимальной этажности новых зданий и реконструкция домов с сохранением исходных параметров.

**РОСТ**
Разукрупнение кварталов и формирование новых фронтов малоэтажной многофункциональной застройкой, постепенное снижение максимальной этажности.

Глава 11

# СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ






**СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ**

1. Наличие неиспользуемых и неорганизованных территорий, размытые границы частных и общественных пространств.
2. Низкое качество благоустройства и пешеходной инфраструктуры.
3. Неорганизованная парковка.
4. Нехватка помещений для объектов торговли и услуг вдоль фронта жилой застройки и, как следствие, появление нестационарных торговых объектов низкого качества.
5. Фасады зданий требуют косметического ремонта.

СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

# СЖАТИЕ





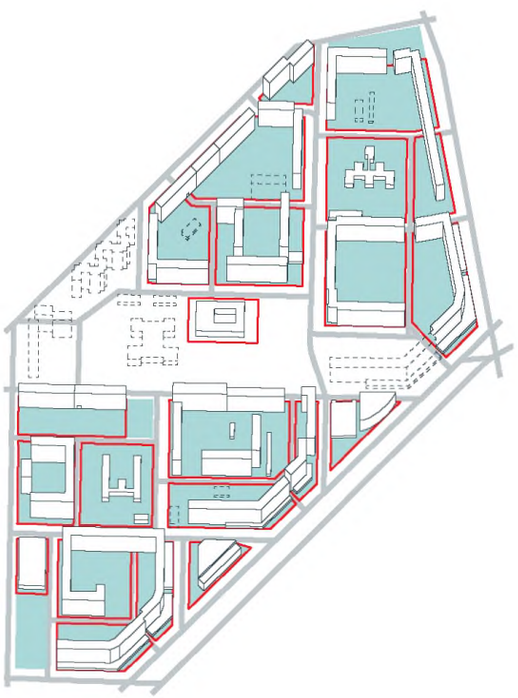

**РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ**

1. Расселение и снос аварийных домов или домов со значительным количеством пустующих квартир.
2. Четкое функциональное зонирование и благоустройство открытых пространств.
3. Компактное размещение и озеленение плоскостных парковок.

# Алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории

### ШАГ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОЙ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

Определение территорий под расселение и снос. Выделение кластеров застройки, которые лягут в основу новых кварталов. Установление красных линий и комплексное межевание территории*.

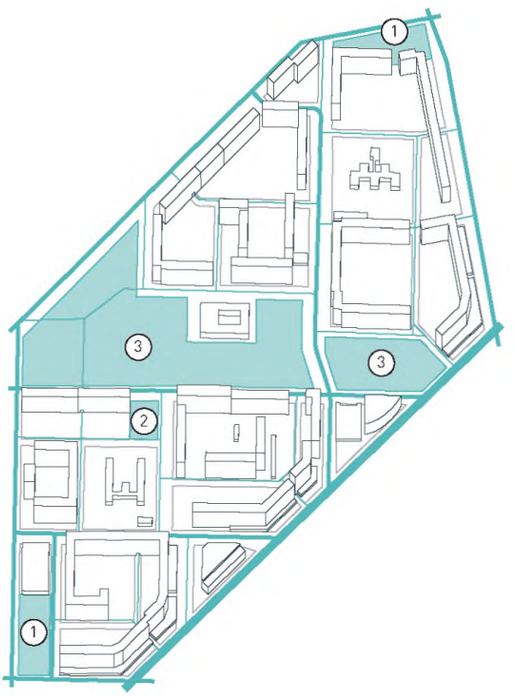


* Подробнее о способах межевания территорий см. с. 228.

- Улицы
- Существующая застройка
- Сносимая застройка
- Кластеры застройки
- Красные линии

### ШАГ 2. ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Определение типов существующих открытых общественных пространств. Выбор участков для размещения новых улиц, районного парка, сквера и местной площади.




- Главная улица районного значения
- Второстепенные улицы
- Местные улицы
- Границы кластеров застройки
- Существующая застройка
- ① Сквер
- ② Местная площадь
- ③ Районный парк

СЖАТИЕ

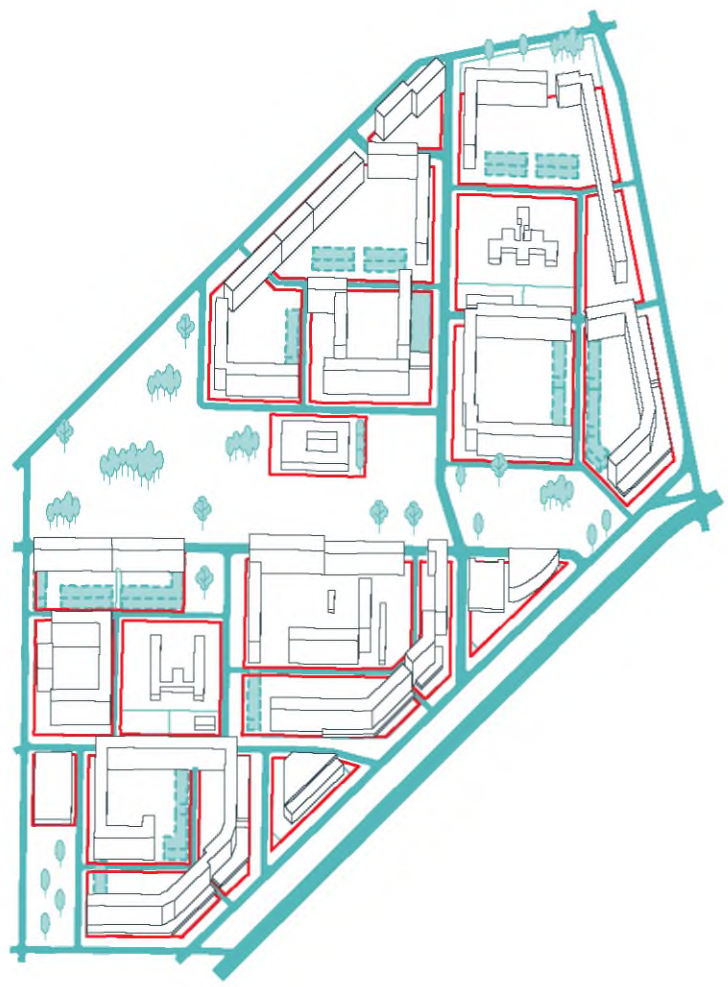
## ШАГ 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ КОНВЕРТОВ БУДУЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

Конфигурация пространственных конвертов предполагает размещение малоэтажной многоквартирной или блокированной застройки по периметру квартала.



## РЕЗУЛЬТАТ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Благоустройство существующих улиц и строительство новых согласно установленным типам. Благоустройство районного парка, сквера и местной площади. В долгосрочной перспективе возможно замыкание сформированных кварталов новой застройкой.



Главная улица районного значения

Второстепенные улицы

Местные улицы

Красные линии

Уникальные здания

Пространственные конверты застройки

Территории уникальной застройки

Улицы

Красные линии

Возможная в долгосрочной перспективе застройка

Существующая застройка

**СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

# РОСТ





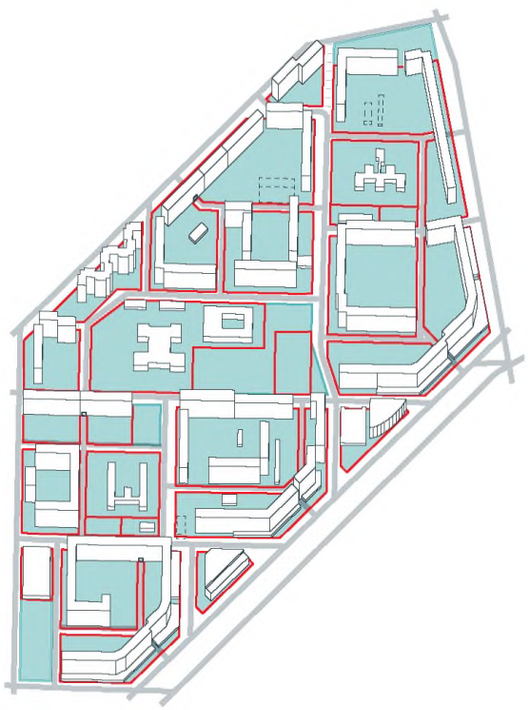

**РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ**

1. Реконструкция домов с организацией лоджий и обновлением фасадов, возведением пристроек с помещениями для объектов торговли и услуг. Компактное размещение и озеленение плоскостных парковок.
2. Формирование уличных фронтов с помощью новой многофункциональной малоэтажной застройки.
3. Организация улиц вместо внутренних проездов.
4. Компактное размещение и озеленение плоскостных парковок.

# Алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории

### ШАГ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОЙ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

Выделение кластеров застройки, которые лягут в основу новых кварталов. Установление красных линий и комплексное межевание территории*.

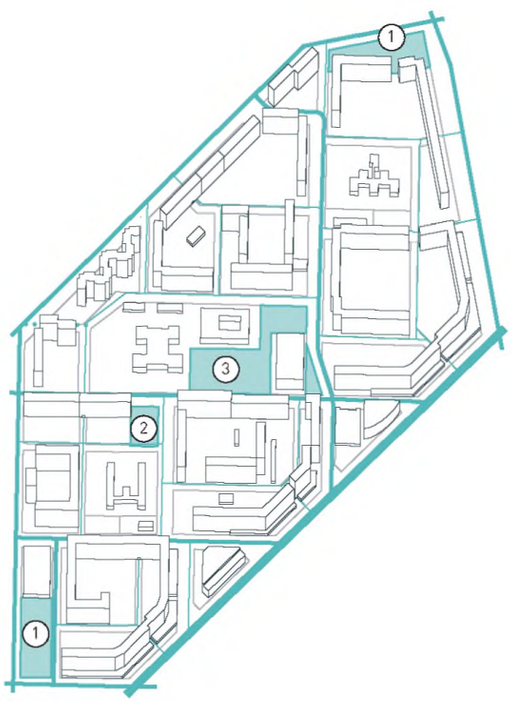


* Подробнее о способах межевания территорий см. с. 228.

- Улицы
- Существующая застройка
- Кластеры застройки
- Красные линии

### ШАГ 2. ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Определение типов существующих открытых общественных пространств. Выбор участков для размещения новых улиц, местного парка, сквера и местной площади.




- Главная улица районного значения
- Второстепенные улицы
- Местные улицы
- Границы кластеров застройки
- Существующая застройка
- ① Сквер
- ② Местная площадь
- ③ Местный парк

РОСТ

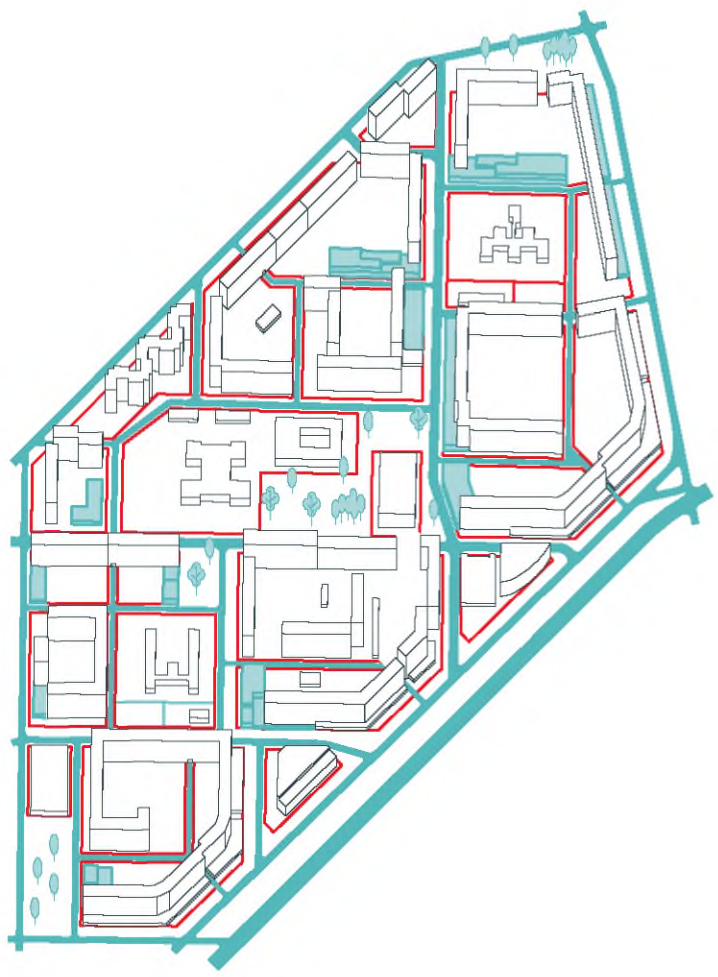
## ШАГ 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ КОНВЕРТОВ БУДУЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

Конфигурация пространственных конвертов предполагает размещение малоэтажной застройки до 4 этажей по периметру квартала.



## РЕЗУЛЬТАТ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Благоустройство существующих улиц и строительство новых согласно установленным типам. Благоустройство местного парка, сквера и местной площади. Замыкание периметра образованных кварталов малоэтажными пристройками коммерческого назначения.



Главная улица районного значения

Второстепенные улицы

Местные улицы

Красные линии

Уникальные здания

Пространственные конверты застройки

Территории уникальной застройки

Улицы

Красные линии

Новая застройка

Существующая застройка

Раздел 5

# РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В СОВЕТСКОЙ ПЕРИМЕТРАЛЬНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЕ


| | | |
|---|---|---|
| Глава 12 | Ключевые параметры среды | 80 |
| Глава 13 | Сценарии развития территории | 82 |
| | Стабилизация | 84 |
| | Рост | 88 |

© 54115341 / Shutterstock.com

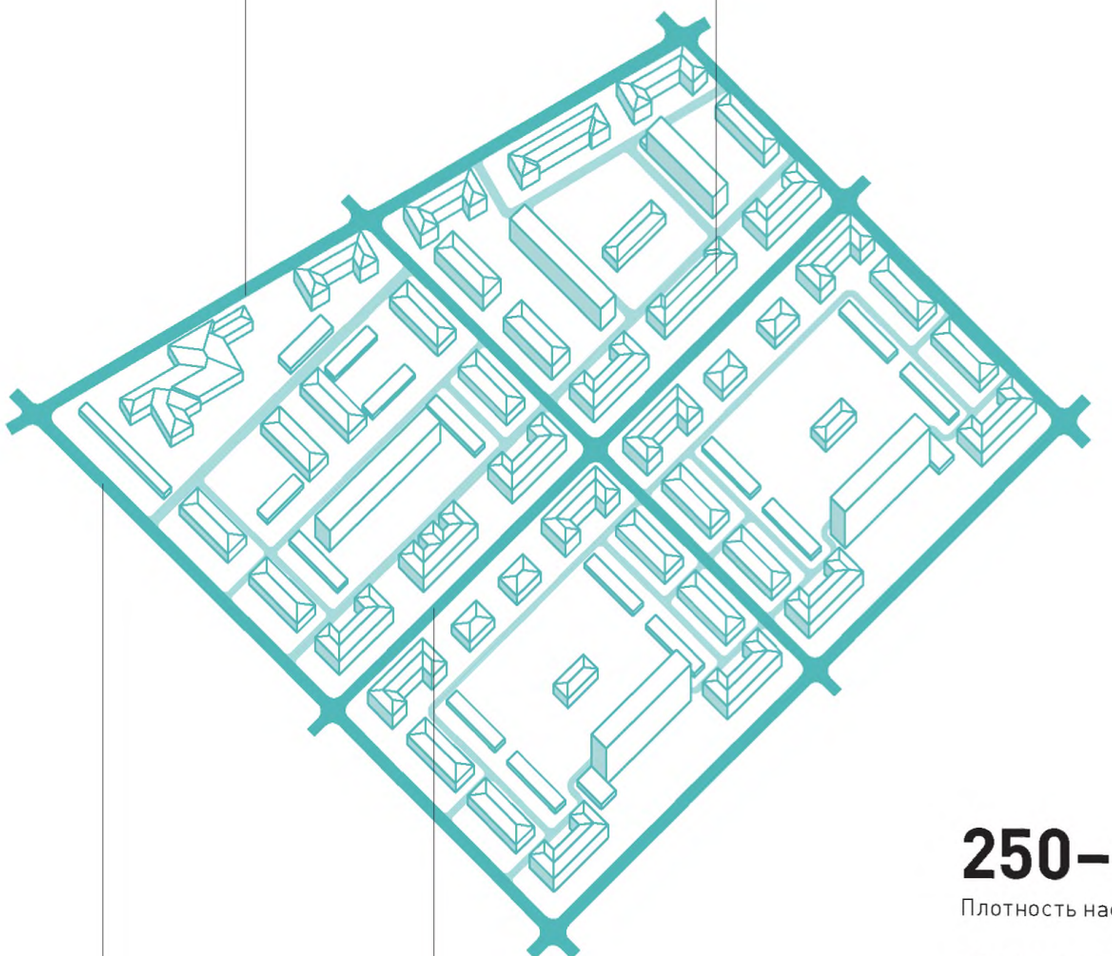
Магнитогорск, Россия

Глава 12

# КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ СОВЕТСКОЙ ПЕРИМЕТРАЛЬНОЙ СРЕДЫ

**7 га**
Площадь квартала

**3–8**
Этажность



**15–50 м**
Ширина улиц

**10 км/км²**
Плотность УДС

**250–300 чел./га**
Плотность населения

**10 тыс. м²/га**
Плотность застройки территории

**29 %**
Доля помещений, предназначенных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры

Советская периметральная городская среда включает в себя территории застройки советских рабочих поселков, советской малоэтажной и среднеэтажной периметральной застройки, возведенной до 1955 г. Территории этих типов застройки, как правило, формируют центр города или расположены рядом с ним.

Территории советской периметральной среды характеризуются средними размерами кварталов (7 га), средней плотностью населения (250–350 чел./га) и застройки (10 тыс. м²/га) и средней плотностью улично-дорожной сети (10 км/км²). Советская периметральная застройка отличается высоким уровнем функционального разнообразия: доля объектов общественно-деловой инфраструктуры в среднем составляет 29 %. Из них 9 % приходится на объекты дошкольного, начального и среднего образования и здравоохранения, 20 % — на объекты торговли и услуг, 3 % — на офисы и малые производства.

Стандарт рассматривает два сценария развития советской периметральной городской среды: стабилизацию и рост. Сценарий стабилизации применим для территорий, не имеющих потенциала для уплотнения застройки, и направлен главным образом на уточнение планировочной структуры и благоустройство территории. Сценарий роста применим к территориям, где возможно размещение новой застройки. В этом случае основная задача регламента — сохранение целостного облика сложившейся городской среды.

В разделе приведен алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки фрагмента территории в советской периметральной городской среде. При разработке решений для конкретных территорий необходимо учитывать их индивидуальные параметры.



**СТАБИЛИЗАЦИЯ**
Сохранение характерных параметров среды, заполнение разрывов уличного фронта и предотвращение появления диссонирующих объектов.

**РОСТ**
Разукрупнение кварталов и уплотнение застройки с сохранением характерных параметров среды.

Глава 13

# СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ





**СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ**

1. Застройка, требующая капитального ремонта или реконструкции.
2. Обширные неиспользуемые открытые пространства.
3. Низкое качество отделки входных групп и благоустройства площадок перед ними.
4. Низкое качество благоустройства внутриквартальной территории, организации хозяйственных площадок.

СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

# СТАБИЛИЗАЦИЯ






**РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ**

1. Капитальный ремонт зданий.
2. Четкое функциональное зонирование открытых пространств с помощью элементов благоустройства: организация палисадников, мощение проездов, модернизация хозяйственных площадок.
3. Компактное размещение плоскостных парковок.

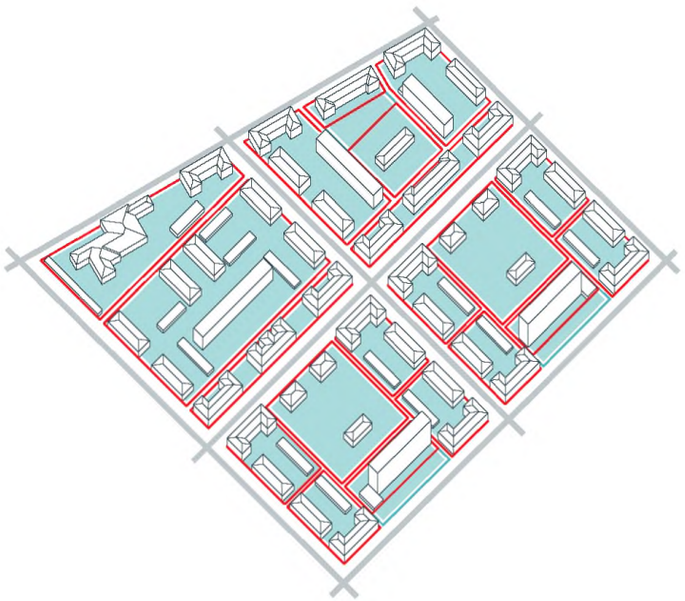
# Алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории

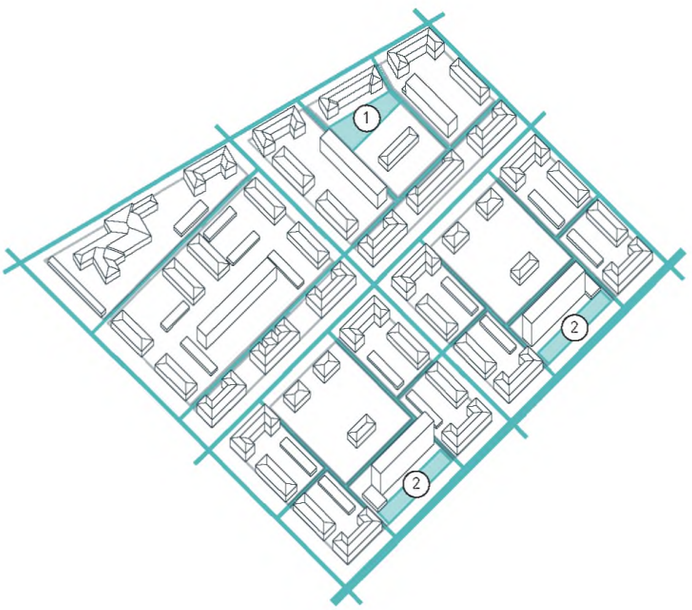
### ШАГ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОЙ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

Выделение кластеров застройки для определения расположения внутриквартальных проездов. Установление красных линий и комплексное межевание территории*.

### ШАГ 2. ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Определение типов существующих открытых общественных пространств. Выбор участков для размещения новых улиц, сквера и местных площадей.






* Подробнее о способах межевания территорий см. с. 228.

- Улицы
- Существующая застройка
- Кластеры застройки
- Красные линии
- Главная улица районного значения
- Второстепенные улицы
- Технические проезды
- Границы кластеров застройки
- Существующая застройка
- ① Сквер
- ② Местная площадь

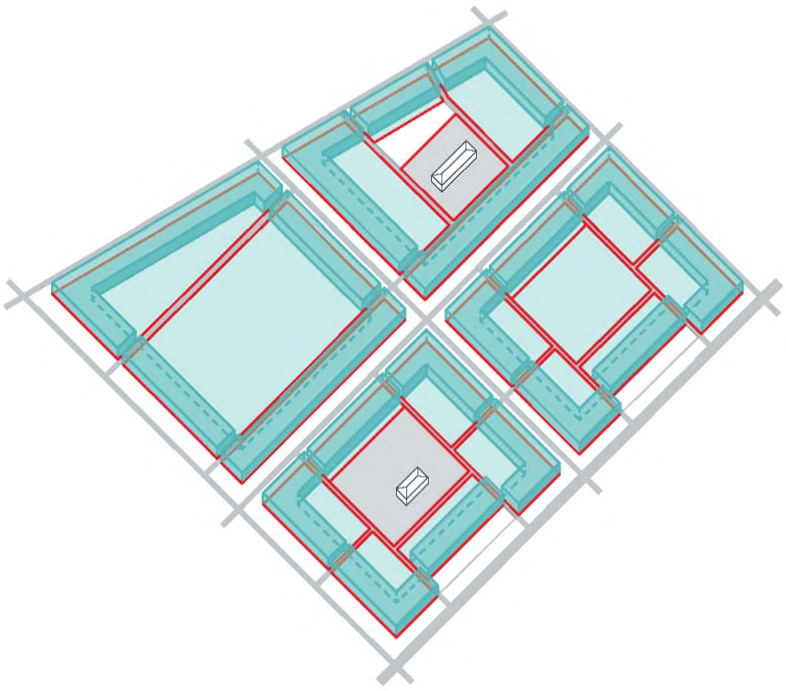
СТАБИЛИЗАЦИЯ

## ШАГ 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ КОНВЕРТОВ БУДУЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

Конфигурация пространственных конвертов предполагает размещение малоэтажной застройки до 3 этажей по периметру квартала.

## РЕЗУЛЬТАТ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Благоустройство существующих улиц, новых внутриквартальных проездов, сквера и местных площадей. Реконструкция существующей застройки на местных площадях с пристройкой коммерческих помещений. Замена диссонирующей с окружением застройки.





Главная улица районного значения

Второстепенные улицы

Технические проезды

Красные линии

Уникальные здания

Пространственные конверты застройки

Территории уникальной застройки

Улицы

Красные линии

Новая застройка

Существующая застройка

**СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

# РОСТ





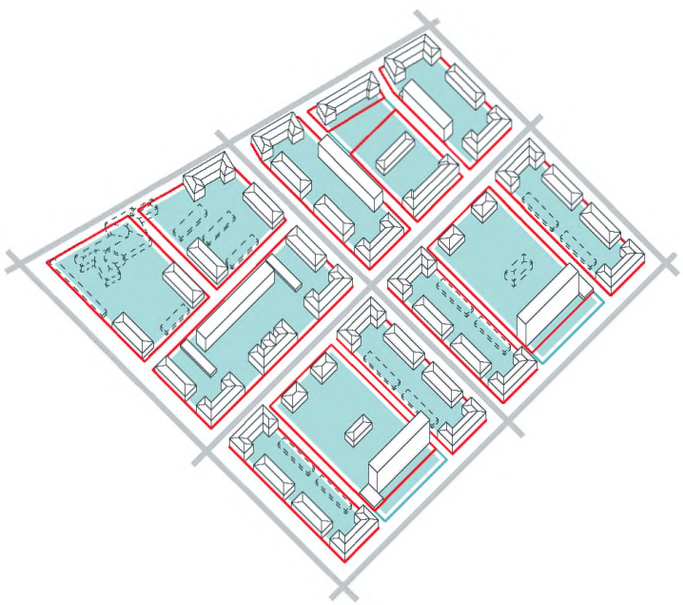

**РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ**

1. Уплотнение территории вдоль сформированных улиц. Новая застройка не должна превышать объемно-пространственных параметров сложившейся среды.
2. Обустройство небольших индивидуальных террас для жителей первых этажей.
3. Капитальный ремонт с возможным обустройством балконов.
4. Разукрупнение кварталов, формирование новых улиц.
5. Четкое функциональное зонирование открытых пространств с помощью элементов благоустройства: организация палисадников, мощение проездов, модернизация хозяйственных площадок.
6. Компактное размещение плоскостных парковок.

# Алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории

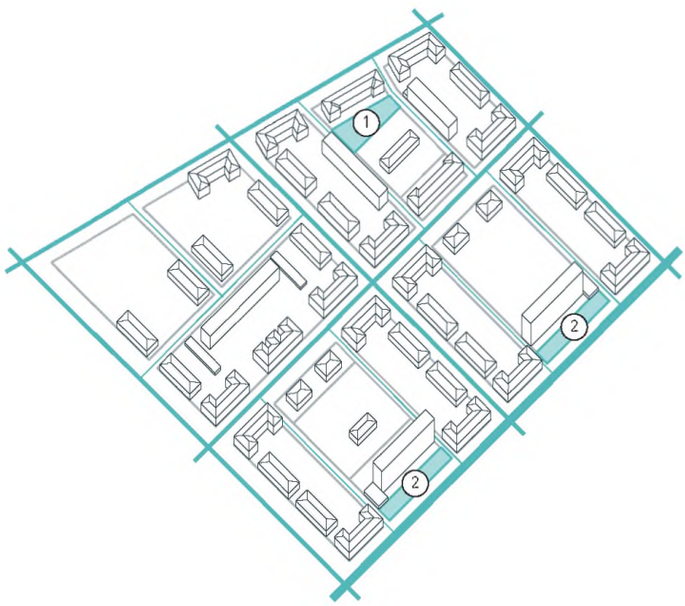
### ШАГ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОЙ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

Выделение кластеров застройки, которые лягут в основу новых кварталов. Снос домов, препятствующих разукрупнению кварталов. Установление красных линий и комплексное межевание территории*.



### ШАГ 2. ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Определение типов существующих открытых общественных пространств. Выбор участков для размещения новых улиц, сквера и местных площадей.




* Подробнее о способах межевания территорий см. с. 228.

- Улицы
- Существующая застройка
- Сносимая застройка
- Кластеры застройки
- Красные линии
- Главная улица районного значения
- Второстепенные улицы
- Местные улицы
- Границы кластеров застройки
- Существующая застройка
- ① Сквер
- ② Местная площадь

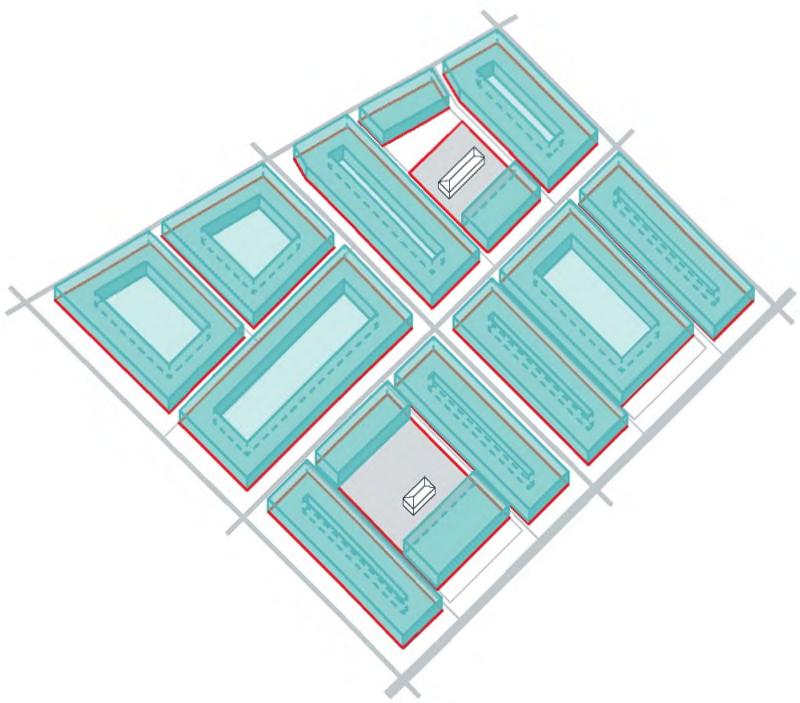
РОСТ

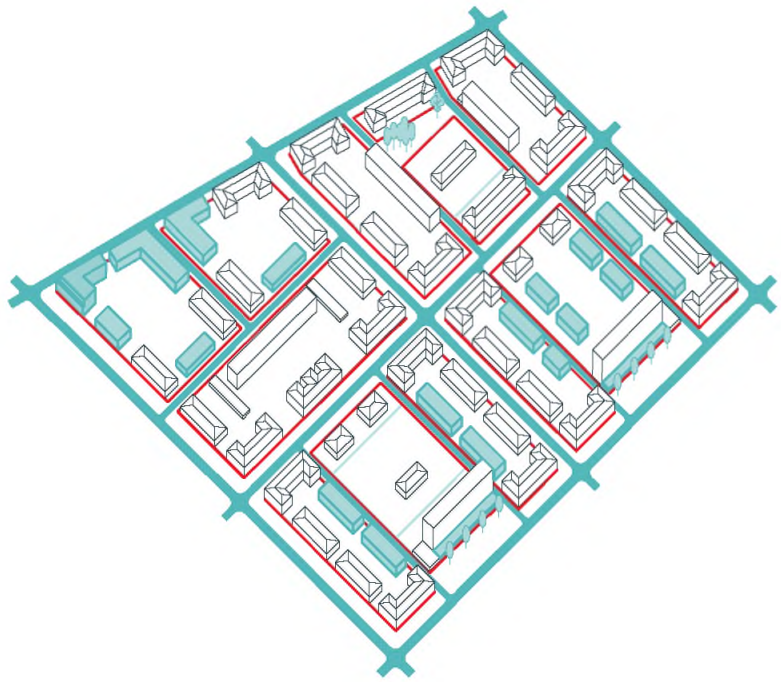
## ШАГ 3. ФОРМИРОВАНИЕ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ КОНВЕРТОВ БУДУЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

Конфигурация пространственных конвертов предполагает размещение малоэтажной многоквартирной или блокированной застройки до 3 этажей по периметру квартала.

## РЕЗУЛЬТАТ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Благоустройство существующих улиц и строительство новых согласно установленным типам. Благоустройство сквера и местных площадей. Замыкание периметра образованных кварталов новой застройкой. Реконструкция существующей застройки на местных площадях с пристройкой коммерческих помещений.





Главная улица районного значения

Второстепенные улицы

Местные улицы

Красные линии

Уникальные здания

Пространственные конверты застройки

Территории уникальной застройки

Улицы

Красные линии

Новая застройка

Существующая застройка

Раздел 6

# РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ИСТОРИЧЕСКОЙ СМЕШАННОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЕ


| | | |
|---|---|---|
| Глава 14 | Ключевые параметры среды | 94 |
| Глава 15 | Сценарии развития территории | 96 |
| | Стабилизация | 98 |
| | Рост | 102 |

© Maksym Deliyergiyev / Shutterstock.com

Казань, Россия

Глава 14

# КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ ИСТОРИЧЕСКОЙ СМЕШАННОЙ СРЕДЫ



**4 га**
Площадь квартала

**3–8**
Этажность

**15–30 м**
Ширина улиц

**12 км/км²**
Плотность УДС

**200–300 чел./га**
Плотность населения

**11 тыс. м²/га**
Плотность застройки территории

**34 %**
Доля помещений, предназначенных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры

К исторической смешанной городской среде относятся территории исторической разреженной и периметральной застройки. Они сформировались в дореволюционный период, однако на таких территориях также встречаются здания советской эпохи и современные здания. Историческая смешанная среда в основном представлена в центрах городов России.

Для городской среды этого типа характерны небольшие размеры кварталов (4 га), высокая плотность улично-дорожной сети (12 км/км²) и плотность застройки выше средней (11 тыс. м²/га). Отличительная черта территорий исторической застройки — высокая доля объектов торговли и услуг (23 %). На объекты дошкольного, начального и среднего образования и здравоохранения приходится 7 % от общей площади застройки, на офисы и малые производства — 4 %.

Стандарт рассматривает два сценария развития исторической смешанной среды: стабилизацию и рост. Сценарий стабилизации применим для территорий, где необходимо сохранить сложившуюся застройку, и направлен в первую очередь на благоустройство территории и стимулирование развития стрит-ретейла. Сценарий роста применим к территориям, где требуется повысить плотность застройки. В этом случае основная задача регламента — сохранение целостного облика сложившейся городской среды.

В разделе приведен алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки фрагмента территории в исторической смешанной городской среде. При разработке решений для конкретных территорий необходимо учитывать их индивидуальные параметры.



**СТАБИЛИЗАЦИЯ**
Сохранение характерных параметров среды, регулирование архитектурного облика зданий, защита ценной застройки и заполнение разрывов уличного фронта.

**РОСТ**
Уплотнение территории с сохранением характерных параметров среды по уличному фронту и с повышением этажности.

Глава 15

# СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ






**СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ**

1. Хаотичные надстройки и выступающие элементы фасадов, не вписывающиеся в историческое окружение.
2. Разрывы в уличном фронте.
3. Недостаток помещений для объектов торговли и услуг на первых этажах.
4. Неудобные для пешеходов улицы: широкая проезжая часть, узкие тротуары, огороженные газоны, недостаток озеленения, неорганизованная парковка.
5. Массивные вывески и неорганизованная наружная реклама, разрушающие целостность облика улиц.

**СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

# СТАБИЛИЗАЦИЯ






**РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ**

1. Реконструкция фасадов, устранение диссонирующих конструкций.
2. Временное благоустройство пустующих участков для активации общественной жизни на улице.
3. Организация уличного фронта: увеличение высоты окон первых этажей, расширение тротуаров, обустройство террас кафе.
4. Организованные парковки вдоль улиц.
5. Разработка требований к размещению и оформлению рекламы и информационных вывесок.

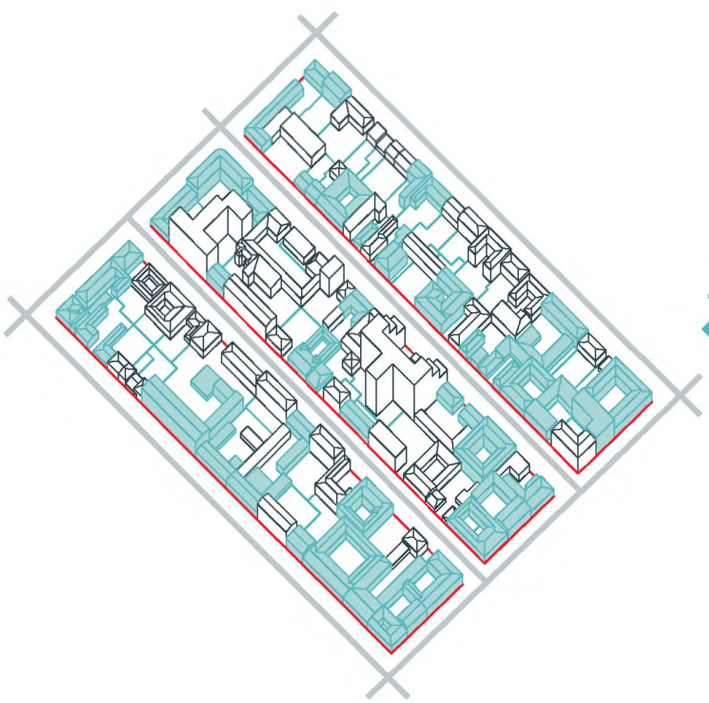
# Алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории

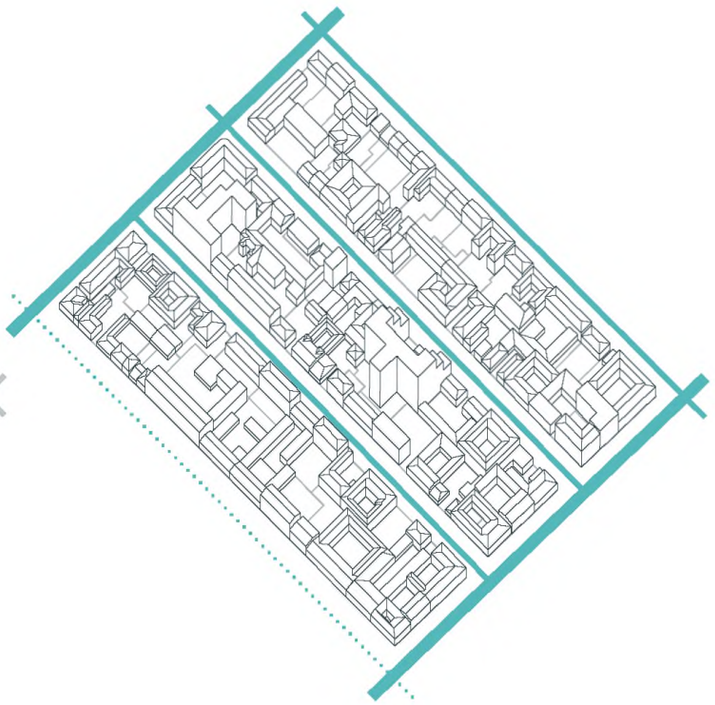
### ШАГ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОЙ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

Формирование красных линий вдоль всех улиц и проездов. Выравнивание передних границ участков по установленным красным линиям. Выявление зданий, которые необходимо сохранить.

### ШАГ 2. ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Определение типов существующих улиц.





- Улицы
- Существующая застройка
- Сохраняемая застройка
- Красные линии
- Границы земельных участков
- Главная улица районного значения
- Второстепенные улицы
- Пешеходная улица
- Границы земельных участков
- Существующая застройка

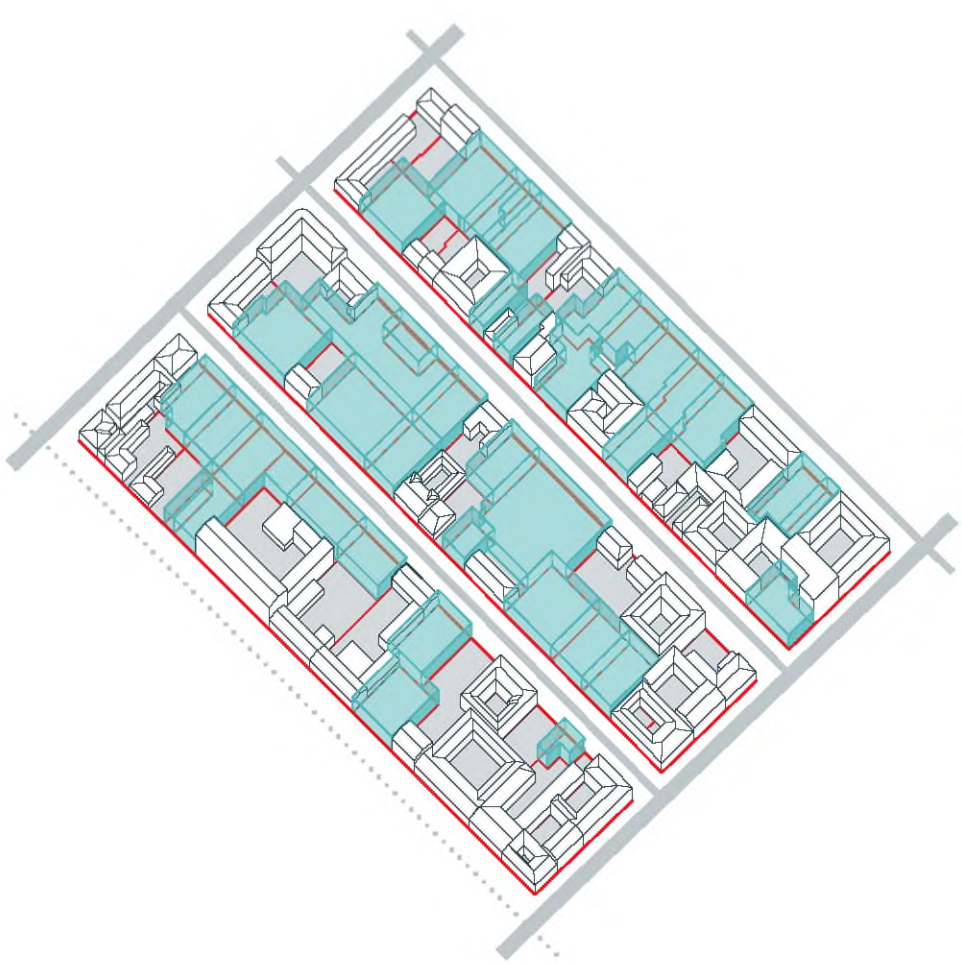
СТАБИЛИЗАЦИЯ

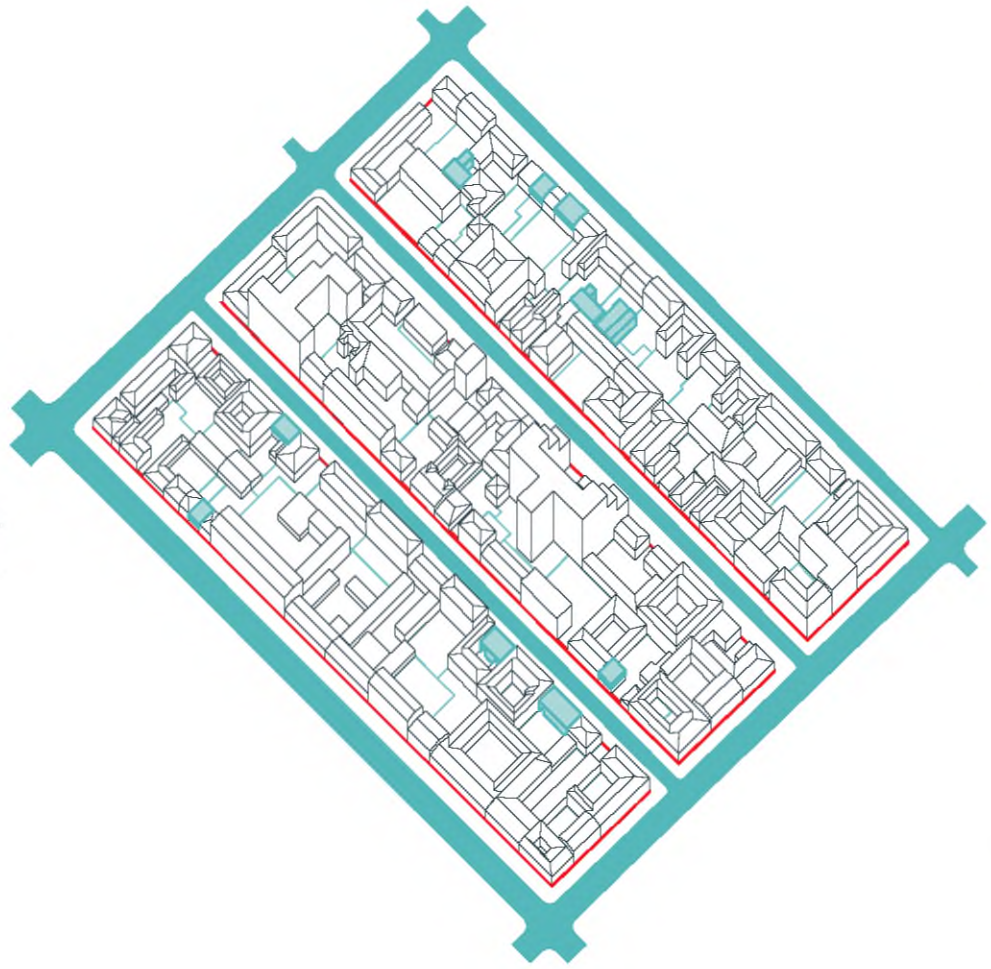
## ШАГ 3. ФОРМИРОВАНИЕ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ КОНВЕРТОВ БУДУЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

Конфигурация пространственных конвертов предполагает размещение малоэтажной застройки до 3 этажей.

## РЕЗУЛЬТАТ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Благоустройство улиц в соответствии с установленным типом. Заполнение пустот в уличном фронте. Реконструкция существующей одноэтажной и двухэтажной застройки с надстройкой этажей. Появление флигелей в глубине квартала.





Главная улица районного значения

Второстепенные улицы

Пешеходная улица

Красные линии

Границы земельных участков

Уникальные здания

Пространственные конверты застройки

Территории сохраняемой застройки

Улицы

Красные линии

Новая застройка

Существующая застройка

**СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

# РОСТ






**РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ**

1. Реконструкция фасадов, устранение диссонирующих конструкций.
2. Организация уличного фронта: увеличение высоты окон первых этажей, расширение тротуаров, обустройство террас кафе.
3. Организованные парковки вдоль улиц.
4. Разработка требований к размещению и оформлению рекламы и информационных вывесок.
5. Уплотнение застройки: заполнение разрывов уличного фронта, реконструкция домов с надстройкой этажей в пределах регламентируемой высотности.

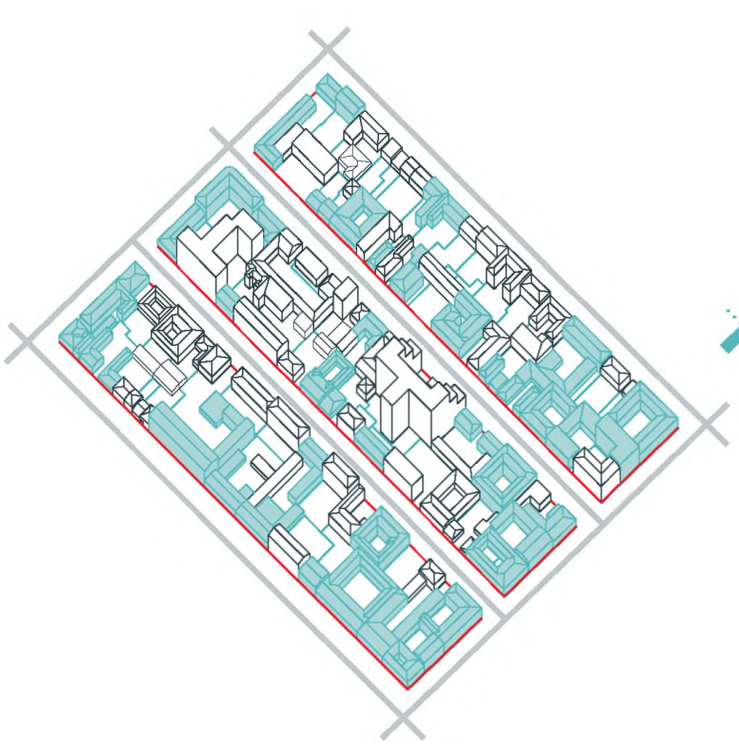
# Алгоритм разработки принципиальных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории

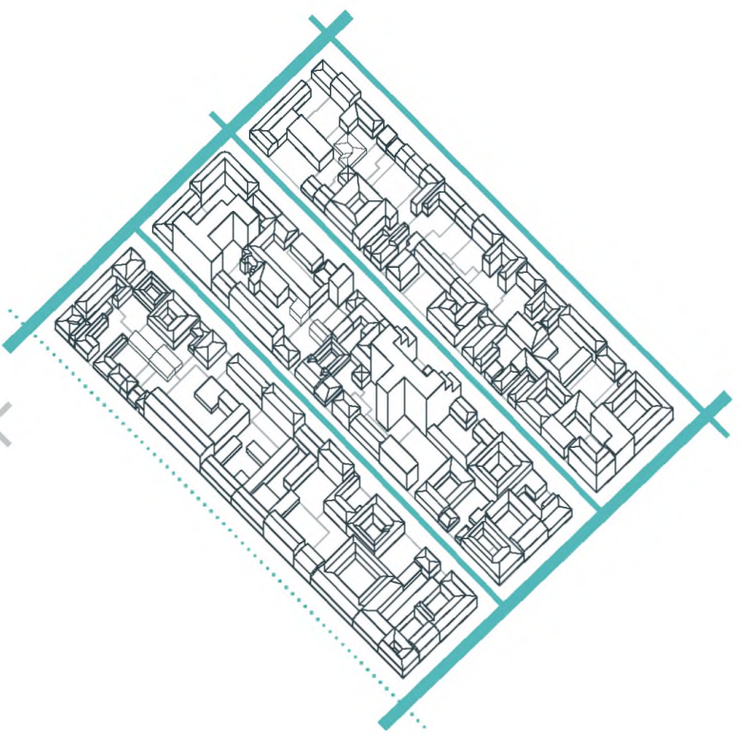
### ШАГ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОЙ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ

Формирование красных линий вдоль всех улиц и проездов. Выравнивание передних границ участков по установленным красным линиям. Выявление зданий, которые необходимо сохранить.

### ШАГ 2. ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Определение типов существующих улиц.





- Улицы
- Существующая застройка
- Сохраняемая застройка
- Красные линии
- Границы земельных участков

- Главная улица районного значения
- Второстепенные улицы
- Пешеходная улица
- Границы земельных участков
- Существующая застройка

РОСТ

## ШАГ 3. ФОРМИРОВАНИЕ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ КОНВЕРТОВ БУДУЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

Конфигурация пространственных конвертов предполагает размещение малоэтажной застройки до 3 этажей вдоль улиц. В глубине квартала — до 6 этажей.

## РЕЗУЛЬТАТ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Благоустройство улиц в соответствии с установленным типом. Заполнение пустот в уличном фронте. Реконструкция существующей одноэтажной и двухэтажной застройки с надстройкой этажей. Появление флигелей в глубине квартала.



Главная улица районного значения

Второстепенные улицы

Пешеходная улица

Красные линии

Границы земельных участков

Сохраняемая застройка

Пространственные конверты застройки

Территории сохраняемой застройки

Улицы

Красные линии

Новая застройка

Существующая застройка

Часть 3

# ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ РЕГЛАМЕНТ


| | | |
|---|---|---|
| Раздел 7 | Регулируемые параметры ОПР | 110 |
| Раздел 8 | Шаблоны зон ОПР | 126 |
| Раздел 9 | Решения уличного фронта | 148 |

Современная система градостроительного регулирования в России строится на идеологии функционального зонирования, возникшей в XX в. В основе ее лежит мысль о том, что территории разного назначения — жилые, деловые, промышленные, рекреационные — должны быть разнесены в пространстве, чтобы не мешать друг другу и сводить к минимуму неблагоприятное воздействие. В большей степени это касалось промышленных, деловых и жилых функций.

Постиндустриальная эпоха принесла новые формы производственно-деловой активности. Доля населения, занятого в промышленности, неуклонно снижается, тогда как сервисные, образовательные, инновационно-исследовательские отрасли развиваются и растут. Эти виды деятельности требуют взаимной интеграции: их успех связан с постоянным взаимодействием. В современном городе наблюдается повышенный спрос на среду, которая создает условия для сочетания различных функций как в масштабах района, так и в пределах одного здания, где жилые помещения соседствуют с офисами, магазинами, кафе и барами. Гибкая планировочная структура территорий и архитектурно-планировочные решения зданий позволяют городским территориям жилой и многофункциональной застройки обеспечивать высокое качество жизни для горожан при любых социально-экономических изменениях (см. Книгу 1 «Свод принципов комплексного развития территорий»).

При таком развитии кварталы, земельные участки и отдельные постройки в их границах постепенно превращаются в универсальные пространства. Промышленные здания трансформируются в офисы, офисы — в жилые и торговые помещения. Привычная концепция функционального зонирования устаревает, гораздо важнее сформулировать четкие требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям.

Разработка инструментария, позволяющего регулировать объемно-пространственные и архитектурные параметры развития городских территорий, приобретает все большую актуальность. В мировой практике регламенты все чаще отталкиваются от объемно-пространственных характеристик застройки и ее взаимодействия с открытыми общественными пространствами (Form-based code[1], Plan local d'urbanisme[2], Bebauungsplan[3]). Градостроительный кодекс Российской Федерации обеспечивает возможности для такого регулирования с помощью Правил землепользования и застройки (ПЗЗ). Однако практика применения ПЗЗ демонстрирует нехватку регулирования объемно-пространственных и архитектурных качеств возводимой застройки, достаточного для формирования комфортной городской среды. Если в странах с развитой системой градорегулирования требования к объемно-пространственным решениям застройки включают в себя несколько сотен пунктов, то в ПЗЗ многих городов России таких характеристик оказывается не более десяти[4].

1
Cincinnati Form-Based Code. Chapter 1703. Approved by City Council 8 May 2013.

gost.e-ecolog.ru

2
Prescriptions Nationales pour la Dématérialisation des Documents d'Urbanisme: Plan Local d'Urbanisme. CNIG, 19 April 2013.

gost.e-ecolog.ru

3
Zweck des Bebauungsplans.

gost.e-ecolog.ru

gost.e-ecolog.ru

4
Подробнее см.: Гончарова Е. Ю. Регулирование предельных параметров застройки в исторической городской среде: интеграция подхода Form based code в российскую систему регулирования застройки: выпускная квалификационная работа. М.: НИУ «Высшая школа экономики», 2015.

Объемно-пространственный регламент — градостроительный регламент, устанавливающий требования к земельным участкам и застройке. Требования основаны на объемно-пространственных характеристиках застройки и характере ее взаимодействия с открытыми общественными пространствами.

## ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ РЕГЛАМЕНТ

Объемно-пространственный регламент разрабатывается для жилой и многофункциональной застройки всего города или его частей: перекрестков, сегментов улиц или отдельных районов города (см. с. 170).

**ЦЕЛЬ — СОЗДАНИЕ УСЛОВИЙ ДЛЯ ПОСТЕПЕННОГО ПОВЫШЕНИЯ ЖИЗНЕСТОЙКОСТИ СЛОЖИВШИХСЯ ГОРОДСКИХ РАЙОНОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРЕДСКАЗУЕМОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ОБЛИКА ГОРОДА В ДОЛГОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ**

### ЗАДАЧИ



**ФОРМИРОВАНИЕ СОМАСШТАБНОЙ ЧЕЛОВЕКУ ЗАСТРОЙКИ:**

- ограничение максимальной этажности и отступа застройки от красной линии;
- обеспечение визуального разнообразия застройки.



**ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРЕЕМСТВЕННОСТИ НОВОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ОТНОШЕНИЮ К СУЩЕСТВУЮЩЕЙ:**

- согласование требований к новой застройке с параметрами сложившейся застройки;
- согласование параметров ОПР с другими градостроительными документами.




**ПОВЫШЕНИЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ:**

- детальная проработка решений уличного фронта;
- согласование требований к застройке по обе стороны улицы.



**СОЗДАНИЕ УСЛОВИЙ ДЛЯ ЭФФЕКТИВНОГО И ГИБКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ:**

- повышение функционального разнообразия;
- обеспечение гибкости архитектурно-планировочных решений первых этажей зданий.

Раздел 7

# РЕГУЛИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОПР

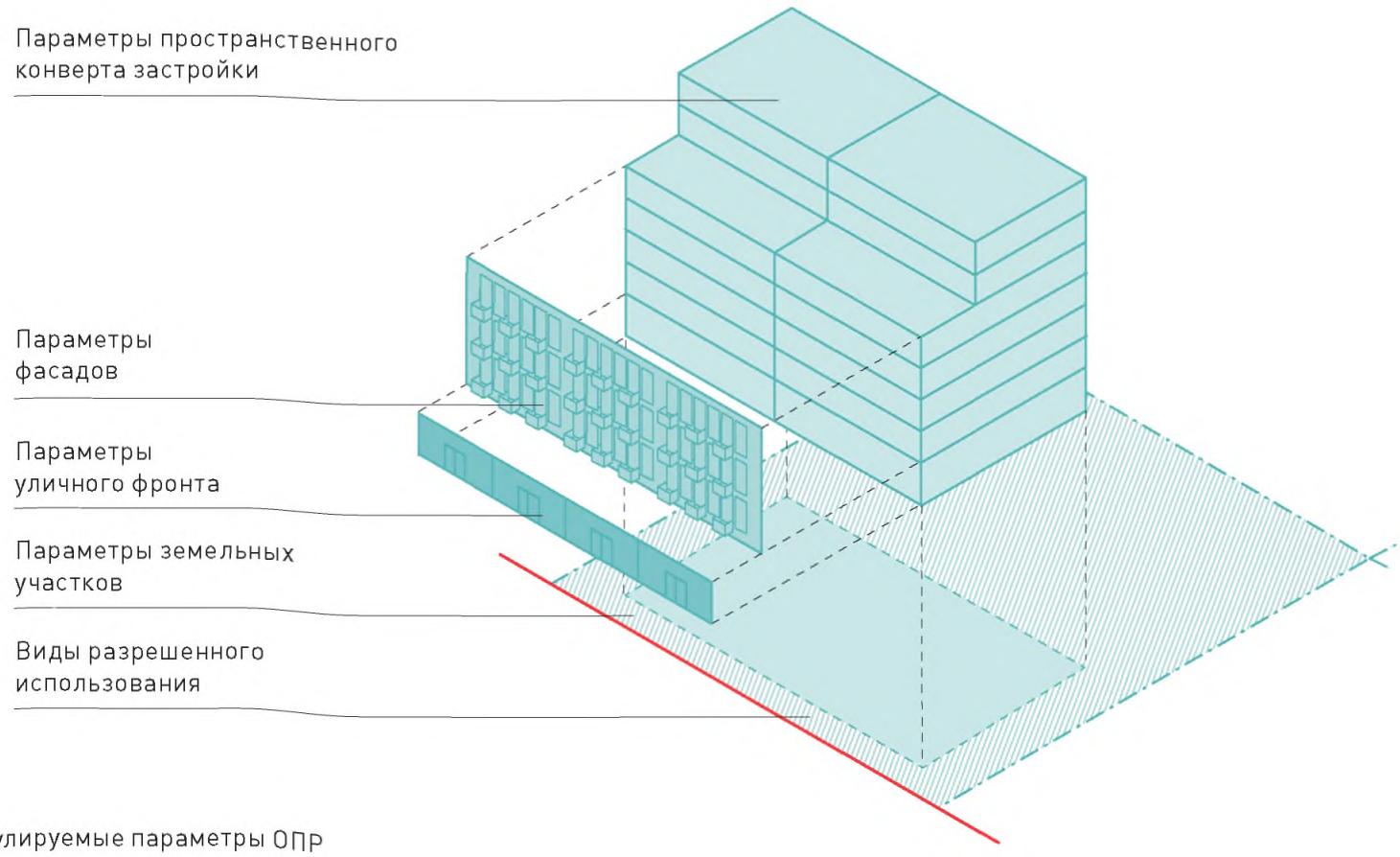

Параметры земельных участков 112
Параметры пространственного конверта 116
Параметры уличного фронта 119
Параметры фасадов 122
Виды разрешенного использования 124

Объемно-пространственный регламент регулирует требования к объемно-пространственным характеристикам и функциональному использованию застройки и земельных участков, на которых она расположена. Регулируемые параметры включают предельные параметры застройки и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Предельные параметры застройки делятся на четыре группы:

1. Параметры земельных участков — определяют габариты участков и баланс территорий на земельном участке.
2. Параметры пространственного конверта застройки — определяют возможную объемно-пространственную конфигурацию застройки на участке.
3. Параметры уличного фронта — детализируют решения первых этажей зданий, ограждений и элементов благоустройства между фасадами зданий и красными линиями.
4. Архитектурные параметры фасадов — определяют детализацию архитектурного решения фасадов зданий, выходящих на красные линии улиц, площадей, скверов и пр.

Функциональное использование застройки регулируется с помощью видов разрешенного использования (ВРИ) земельных участков и объектов капитального строительства. Выделяют основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования.




Илл. 3. Регулируемые параметры ОПР

РЕГУЛИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ

# ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

К параметрам земельных участков относятся требования к размерам участков и расположению размещенных на них объектов.

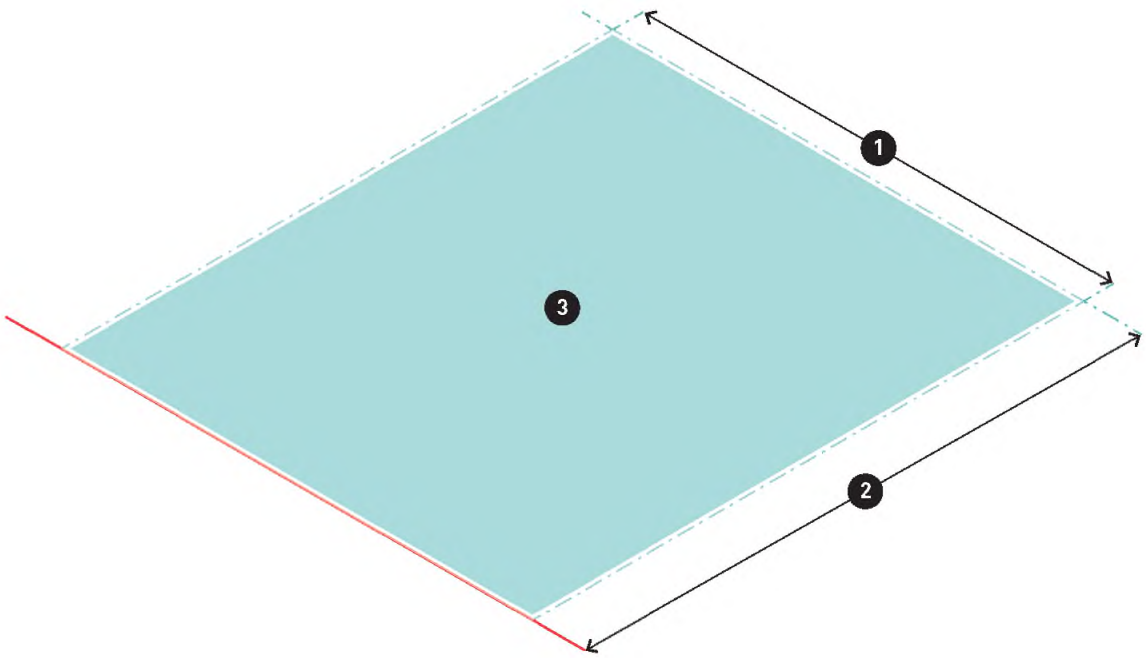
Регулирование размеров земельных участков создает условия для эволюционного развития территорий, повышения функционального разнообразия и сохранения масштаба сложившейся застройки.

С целью формирования уличного фронта устанавливается максимальная ширина участка, линия застройки, отступы объектов вспомогательного использования и плоскостных автостоянок от красной линии.

С целью организации дворовых пространств регламентируется глубина застройки, площадь плоскостных автостоянок, доля озеленения и процент застроенности участка.

Выделяются три типа границ земельных участков, по отношению к которым устанавливаются некоторые параметры застройки:

- фронтальная граница — граница земельного участка, совпадающая с красной линией;



- тыльная граница — граница земельного участка, противоположная фронтальной и не соприкасающаяся с красной линией;
- боковая граница — граница земельного участка, примыкающая к фронтальной границе и соприкасающаяся в точке примыкания с красной линией.

#### 1. ШИРИНА УЧАСТКА (МАКС.), М

Регламент ограничивает максимальную ширину земельных участков. Участки небольшой ширины способствуют повышению разнообразия уличного фронта, увеличению концентрации предприятий торговли и услуг и, как следствие, росту интенсивности пешеходных потоков.

#### 2. ГЛУБИНА УЧАСТКА (МАКС.), М

Параметр может быть включен в регламент в случаях, когда необходимо стимулировать разукрупнение участков, в частности в процессе развития территорий индивидуальной жилой застройки. Участки, вытянутые в глубину квартала, должны быть разделены на несколько участков. Новые участки в глубине квартала могут иметь форму флага.

#### 3. ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА (МИН. / МАКС.), ГА

Требования по ограничению площади земельного участка создают условия для эволюционного развития территорий, способствуют сохранению характера и масштаба сложившейся застройки.

При снижении максимальной площади участков относительно существующей крупные участки дробятся на более мелкие. Возможен и обратный процесс, связанный с увеличением максимальной площади участка, например в целях стимулирования уплотнения территорий индивидуальной жилой застройки, расположенных в центральной или срединной зоне города.

#### 4. ПРОЦЕНТ ЗАСТРОЕННОСТИ УЧАСТКА (МАКС.), %

Параметр позволяет контролировать размер незастроенной территории участка. Он особенно актуален для участков, не имеющих выхода на красную линию.

#### 5. ПРОЦЕНТ ОЗЕЛЕНЕНИЯ НА УЧАСТКЕ (МИН.), %

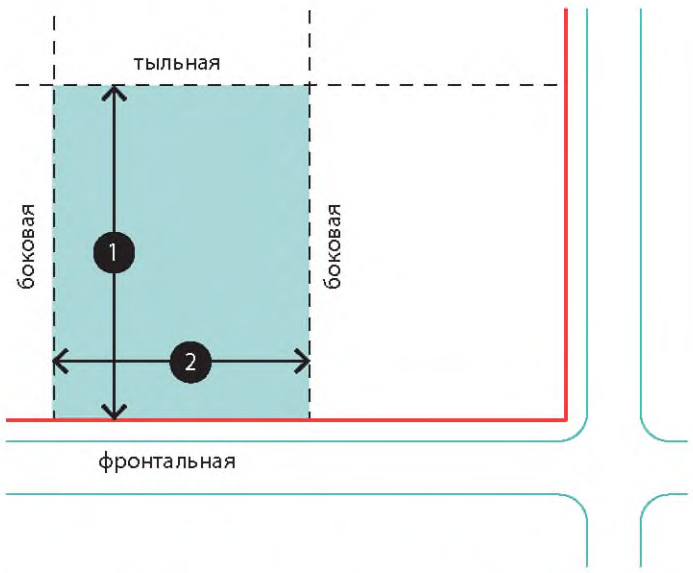
Параметр регламентирует минимальное количество озеленения на участке. Возможно включение в расчет озеленения на кровлях зданий.

#### 6. ПРОЦЕНТ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, ЗАНИМАЕМОЙ ПЛОСКОСТНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ (МАКС.), %

Параметр устанавливается, чтобы ограничить площадь парковки на территории дворов и придомовых участков. Он стимулирует размещение дополнительных машино-мест для жильцов вдоль примыкающих улиц, на подземных и полуподземных автостоянках в границах земельных участков и в многоуровневых паркингах в шаговой доступности от жилых домов.

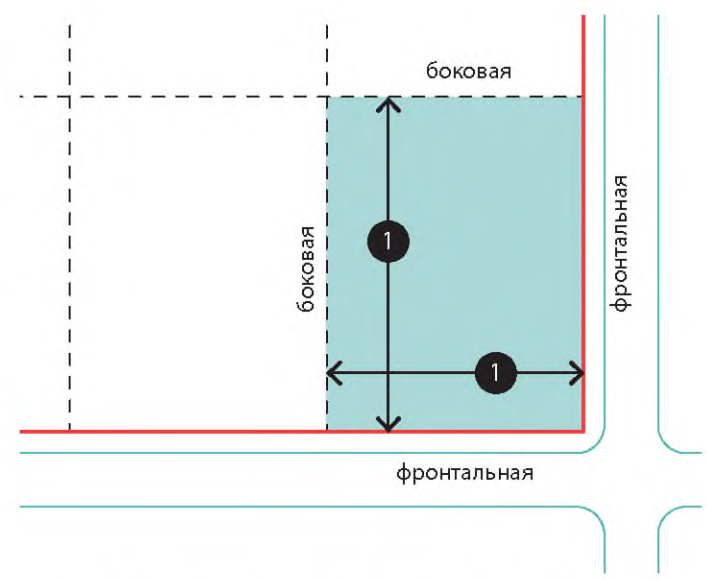
# Типы земельных участков

## РЯДОВОЙ



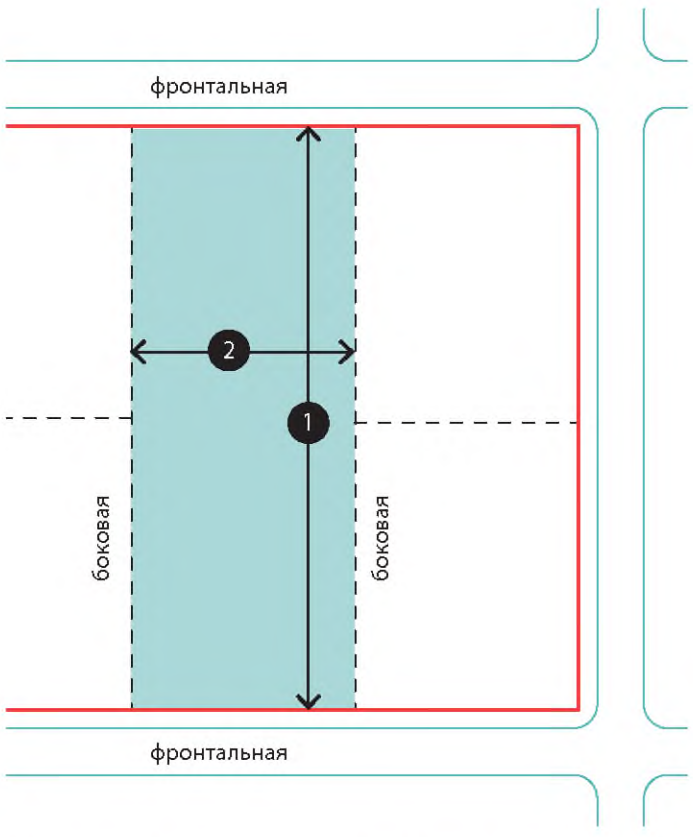

Рядовой участок имеет одну фронтальную границу.

## УГЛОВОЙ



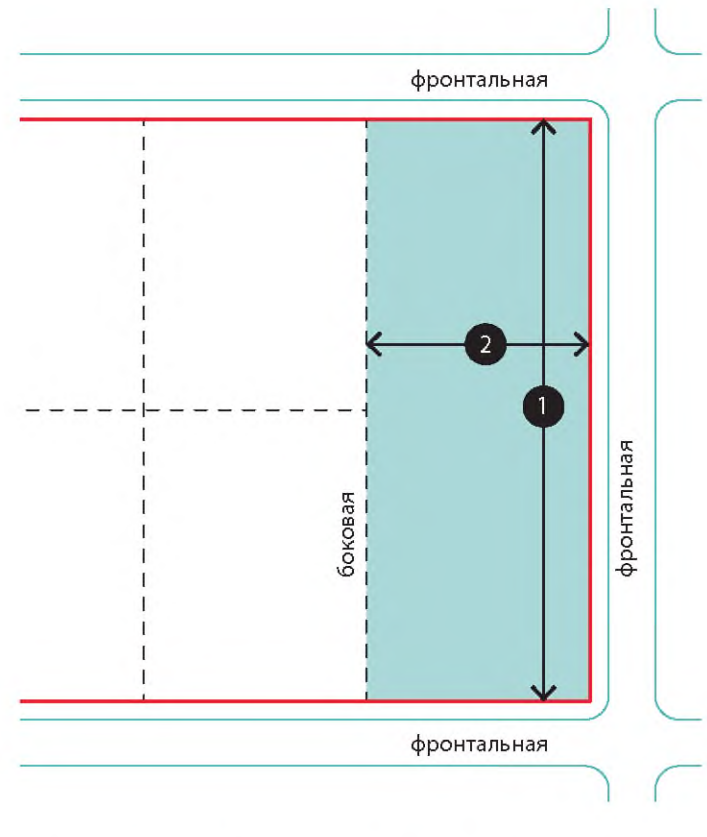

Угловой участок имеет две примыкающие друг к другу фронтальные границы.

## СКВОЗНОЙ




Сквозной участок имеет две не примыкающие друг к другу фронтальные границы.

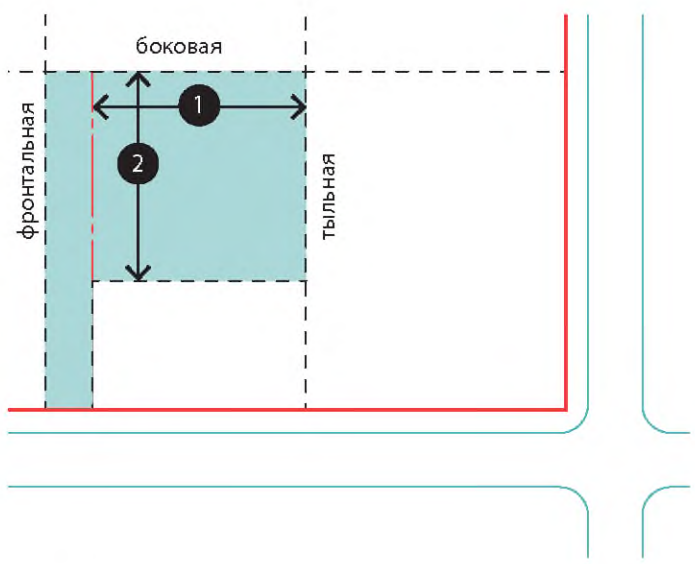
## ТОРЦЕВОЙ



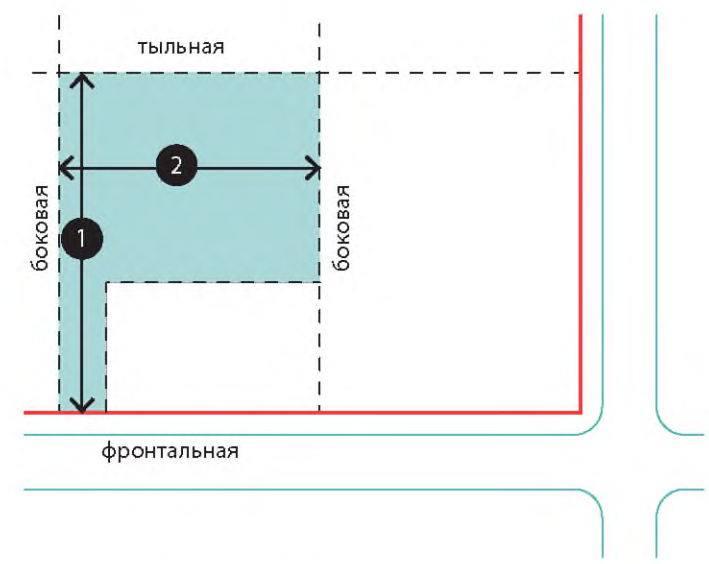

Торцевой участок имеет три примыкающие друг к другу фронтальные границы.

Земельный участок — Красные линии - - - - Границы земельного участка 1 Ширина 2 Глубина

## УЧАСТОК-ФЛАГ

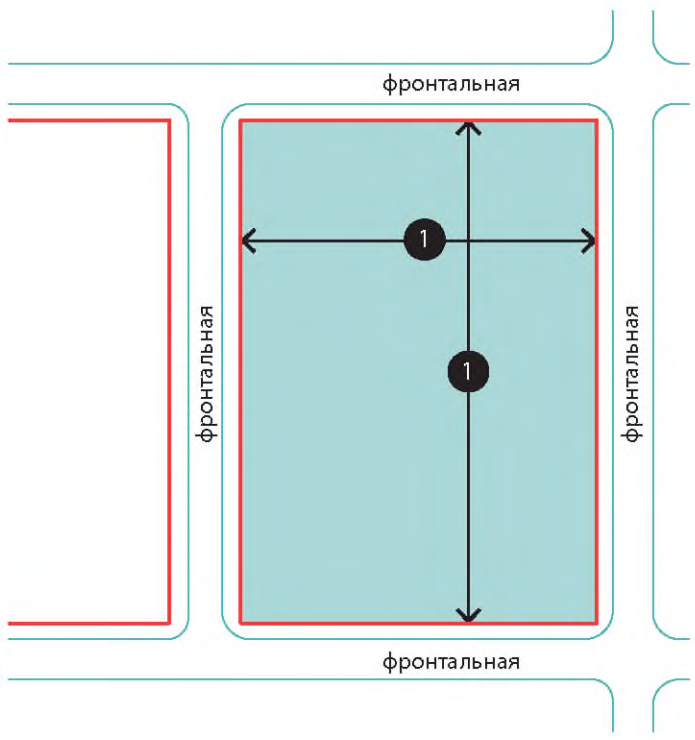



Участок-флаг сложного силуэта расположен в глубине квартала и имеет проход с улицы. Если застройка ориентирована на узкий проезд, вдоль него проводится условная фронтальная граница.



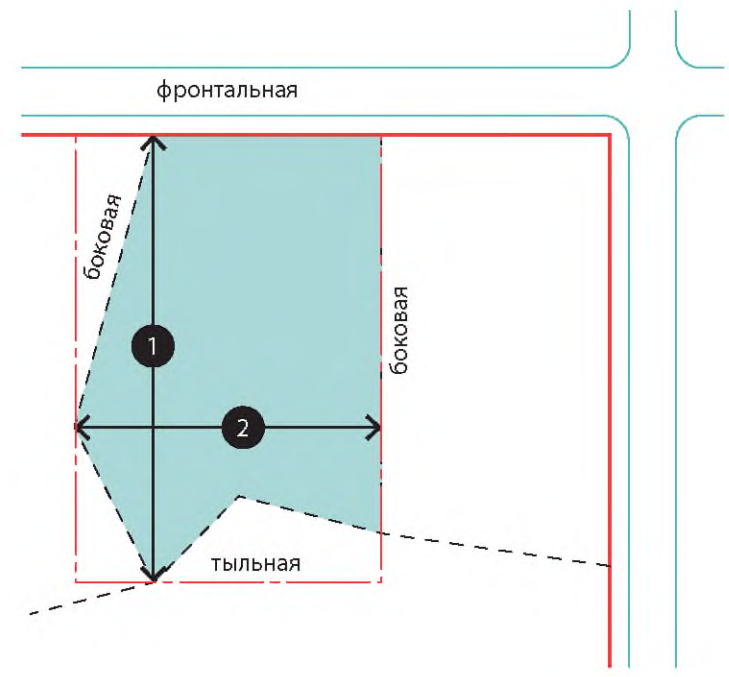

Если застройка ориентирована на улицу, фронтальной будет считаться граница участка, выходящая на красную линию.

## ОСТРОВНОЙ




Все границы островного участка — фронтальные.

## НЕПРАВИЛЬНОЙ ФОРМЫ




В качестве ширины и глубины такого участка принимаются ширина и глубина описанного вокруг него прямоугольника, стороны которого параллельны и перпендикулярны красной линии.

Земельный участок — Красные линии - - - - Границы земельного участка 1 Ширина 2 Глубина

РЕГУЛИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ

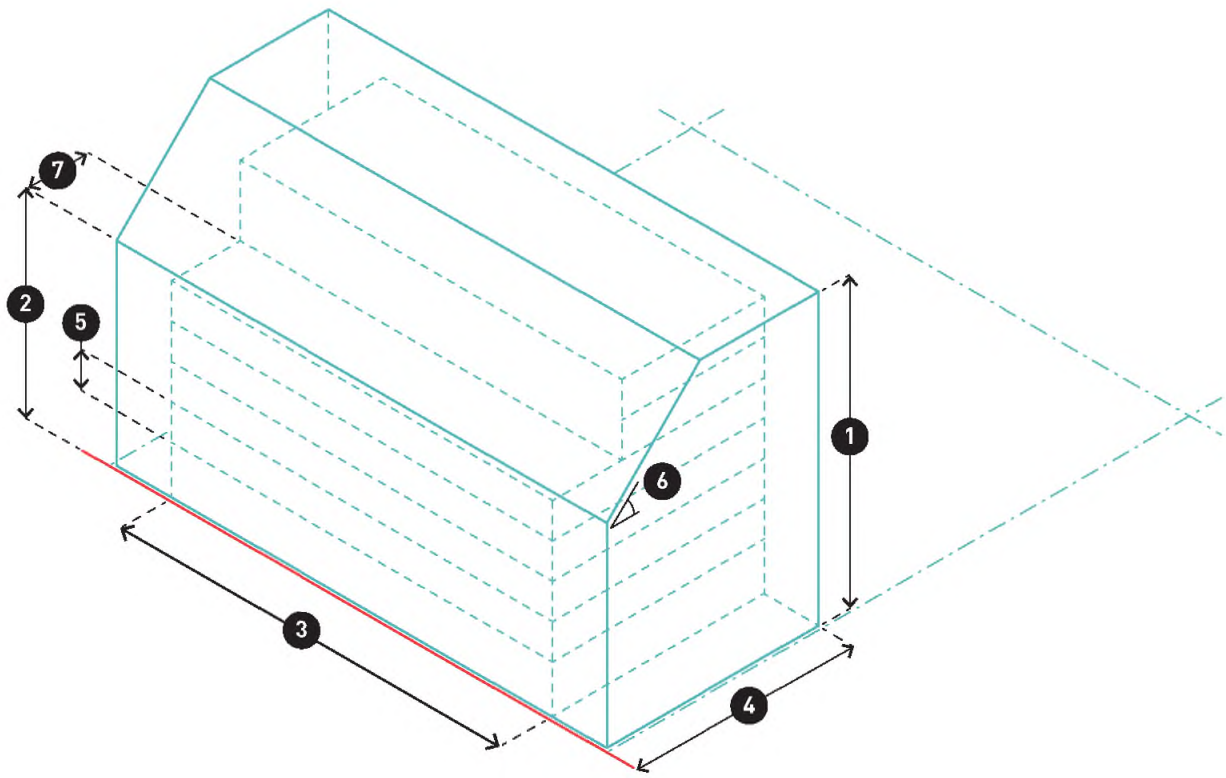
# ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА

Пространственный конверт — трехмерное пространство на земельном участке, за пределы которого не должны выступать части здания, за исключением специально оговоренных элементов.

Конфигурация пространственного конверта определяет габариты здания по трем пространственным осям: максимальную высоту и глубину здания, его ширину относительно ширины участка. Здание внутри конверта может располагаться свободно и не заполняет его целиком.

В список элементов, выступающих за границы пространственного конверта застройки, могут входить:

- элементы, консольно выступающие из главной плоскости фасада: балконы, эркеры, карнизы и др.;
- элементы, пристроенные к главной плоскости фасада: крыльца, террасы, приямки и др.;



- элементы, расположенные на крыше здания: выходы на кровлю, элементы инженерного оборудования, декоративные архитектурные элементы фасада и др.;
- малогабаритные, отдельно стоящие вспомогательные сооружения: боксы для хранения мусора, тепловые пункты, гаражи и др.

#### 1. ВЫСОТА ЗАСТРОЙКИ (МАКС.), М / ЭТ.

Ограничение максимальной высоты застройки позволяет обеспечить формирование сомасштабной человеку городской среды. Если нет необходимости в формировании ровного силуэта уличного фронта, высота может регулироваться через этажность. В остальных случаях параметр регламентируется метрическим показателем.

#### 2. ВЫСОТА ЗАСТРОЙКИ ПО КРАСНОЙ ЛИНИИ (МИН. / МАКС.), М

Параметр вводится для формирования единого силуэта уличного фронта. В зависимости от требований к силуэту уличного фронта может устанавливаться точное значение или диапазон значений. Минимальное значение устанавливается для исключения резких перепадов высоты застройки, разрушающих целостность уличного фронта.

Параметр часто используется для уплотнения исторической застройки, когда корпуса или части новых зданий повышенной этажности размещаются в глубине участка, чтобы не нарушать сложившиеся пропорции и облик улицы.

#### 3. ПРОЦЕНТ ЗАСТРОЕННОСТИ УЧАСТКА ПО КРАСНОЙ ЛИНИИ (МИН.), %

Минимальное ограничение параметра устанавливается для обеспечения желаемого уровня застроенности уличного фронта. Чем выше значение параметра, тем более непрерывным будет уличный фронт.

#### 4. ГЛУБИНА ЗАСТРОЙКИ (МАКС.), М

Параметр определяет максимальное расстояние, на которое тыльный фасад здания может отступать от красной линии. Регламентирование глубины застройки позволяет сохранить внутреннюю часть участка свободной.

#### 5. ВЫСОТА ТИПОВОГО ЭТАЖА (МИН.), М

Регулируется для обеспечения комфортной высоты помещений. Это особенно актуально при регулировании общей высоты застройки в метрах.

#### 6. УГОЛ НАКЛОННОЙ ПЛОСКОСТИ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА (МАКС.), °

Наклонная плоскость пространственного конверта ограничивает высотные габариты зданий. Этот параметр устанавливается, когда необходимо сделать высотный объем менее заметным со стороны улицы. Плоскость выстраивается согласно углу видимости с улицы таким образом, чтобы части здания, превышающие высоту фасада по уличному фронту, были как можно менее заметны.

В некоторых ситуациях наклонная плоскость регламентируется с боковой и задней стороны участка. Такая необходимость может возникнуть при соседстве с объектами культурного наследия.

#### 7. ОТСТУП ВЕРХНИХ ЭТАЖЕЙ ОТ ЛИНИИ ЗАСТРОЙКИ (МИН.), М

Параметр позволяет гармонизировать существующую застройку с новой застройкой большей этажности. На узких улицах отступ верхних этажей также помогает обеспечить инсоляцию тротуаров, в условиях многоэтажной застройки — сохранить сомасштабные человеку пропорции улицы.

Глубина такого отступа регламентируется с разными целями. Если задача заключается в композиционной поддержке линии карнизов сложившейся первой линии застройки, отступ может быть небольшим (до 1,5 м). Если же необходимо сделать высотный объем менее заметным или обеспечить естественную освещенность тротуаров, то глубина отступа рассчитывается в соответствии с шириной профиля улицы.

#### 8. ЭЛЕМЕНТЫ ЗДАНИЯ, ДЛЯ КОТОРЫХ ДОПУСКАЕТСЯ ВЫСТУП ЗА ГРАНИЦЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА

Пространственный конверт регулирует габариты основного объема застройки, однако для отдельных элементов здания, таких как балконы, крыльца, приямки и пр., может быть сделано исключение. В таких случаях формируется перечень выступающих за пространственный конверт элементов. Параметры выступа могут быть прописаны в разделе регламента с требованиями к уличному фронту или в разделе с архитектурными параметрами фасадов.

**РЕГУЛИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ**

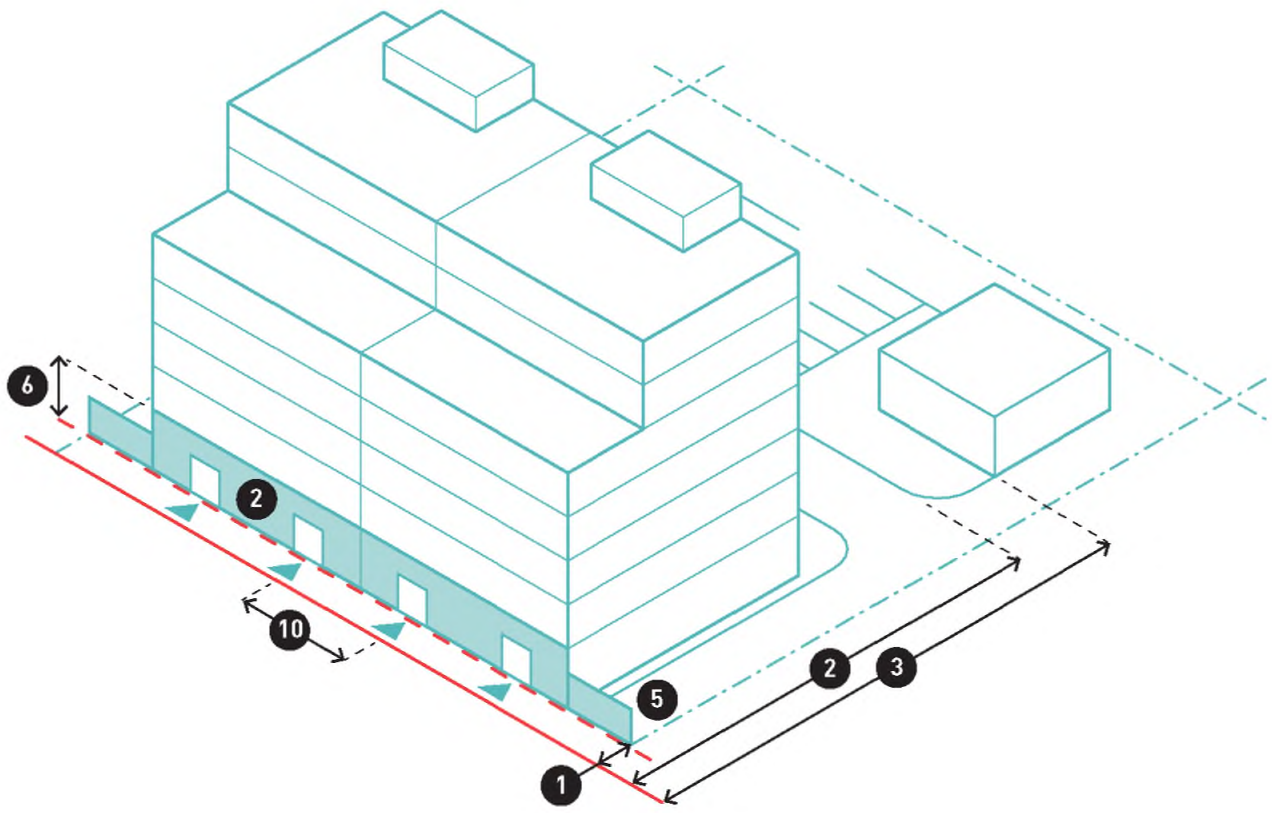
# ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА

Уличный фронт — это первые этажи зданий или ограждения, обращенные на улицу, а также примыкающие к ним элементы благоустройства между фасадом здания и красной линией.

Объемно-пространственный регламент регулирует шаг и ориентацию входов в здание, процент остекления первого этажа, параметры выступающих на уровне земли частей здания и высоту ограждений.

### 1. ОТСТУП ЗАСТРОЙКИ ОТ КРАСНОЙ ЛИНИИ (МИН. / МАКС.), М

Этот параметр позволяет поддерживать единообразие расположения фасадов зданий по уличному фронту.



Минимальное значение устанавливается для создания буферной зоны между тротуаром и фасадом здания, необходимой при размещении жилой функции на первом этаже.

Максимальное значение устанавливается для предотвращения слишком глубоких отступов, разрушающих единство уличного фронта.

При нулевом значении отступа линия застройки совпадает с красной линией. Такое значение устанавливается на активных улицах, где первые этажи зданий занимают коммерческие объекты.

Фиксированное значение отступа обеспечивает формирование ровной линии уличного фронта. В то же время возможно устанавливать параметр в небольшом диапазоне значений: это допускает определенную гибкость решений. Например, при диапазоне 0–1 м на улице возможно сочетание активного фронта с нулевым отступом и жилого фронта с буферной зоной метровой глубины.

В зависимости от глубины отступа и функционального использования первого этажа в буферной зоне могут размещаться крыльца, террасы, веранды, приямки и палисадники.

**2. ОТСТУП ОБЪЕКТОВ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОТ КРАСНОЙ ЛИНИИ (МИН.), М**

Введение этого параметра позволяет разместить вспомогательные сооружения в глубине участка, уменьшая их влияние на уличный фронт. Параметр наиболее актуален для индивидуальной жилой застройки, в которой распространено размещение гаражей и других хозяйственных построек на красной линии.

**3. ОТСТУП ПЛОСКОСТНЫХ АВТОСТОЯНОК ОТ КРАСНОЙ ЛИНИИ (МИН.), М**

Соблюдение минимального расстояния между плоскостной автостоянкой и красной линией повышает привлекательность уличного фронта. В таком отступе, как правило, организуется экранирующее озеленение.

**4. ОРИЕНТАЦИЯ ВХОДОВ В ЖИЛЫЕ ДОМА**

Парадные входы в жилые дома должны быть ориентированы на улицу и могут иметь сквозной проход во двор. Исключение может быть сделано для жилых домов, выходящих на активные торговые улицы с высокой стоимостью аренды помещений в первых этажах.

**5. ВЫСОТА ОГРАЖДЕНИЙ (МАКС.), М**

Возможно регламентирование общей высоты ограждений и/или высоты их глухой части. В обоих случаях важно обеспечить просматриваемость ограждения в обе стороны.

**6. ВЫСОТА ПЕРВОГО ЭТАЖА (МИН.), М**

Регламентируется для обеспечения гибкости функционального использования первых этажей. Коммерческие функции требуют большей высоты потолков, чем жилые. Если на первом этаже располагаются жилые помещения, его высоту рекомендуется устанавливать с учетом возможной смены функции в будущем.

**7. ПРОЦЕНТ ОСТЕКЛЕНИЯ ФАСАДА ПЕРВОГО ЭТАЖА (МИН.), %**

Параметр применяется для улиц с коммерческими помещениями на первых этажах с целью формирования активного уличного фронта.

**8. ОТСТУП ПЕРВОГО ЭТАЖА ОТ ЛИНИИ ЗАСТРОЙКИ (МАКС.), М**

Параметр актуален на улицах с интенсивным пешеходным потоком. Значения устанавливаются с учетом планируемого использования зоны отступа: терраса сезонного кафе, входная площадка, дополнительная транзитная зона для пешеходов.

**9. ОТМЕТКА ВХОДОВ НАД УРОВНЕМ ТРОТУАРА (МАКС.), М**

Для входов в коммерческие помещения и вестибюли жилых домов параметр устанавливается с нулевым значением. Исключения могут быть сделаны в северных регионах, для домов в зонах с высоким риском подтопления и домов на сваях.

**10. ШАГ ВХОДОВ В ЖИЛЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ (МИН.), М**

В расчет включаются входные вестибюли жилых секций, офисов, предприятий сферы торговли и услуг, объектов социальной инфраструктуры. Не учитываются входы в хозяйственные помещения (подвалы, мусорокамеры, тепловые пункты) и аварийные выходы, не предназначенные для повседневного использования. Параметр регламентируется для повышения плотности и разнообразия нежилых функций на улицах с интенсивным пешеходным потоком.

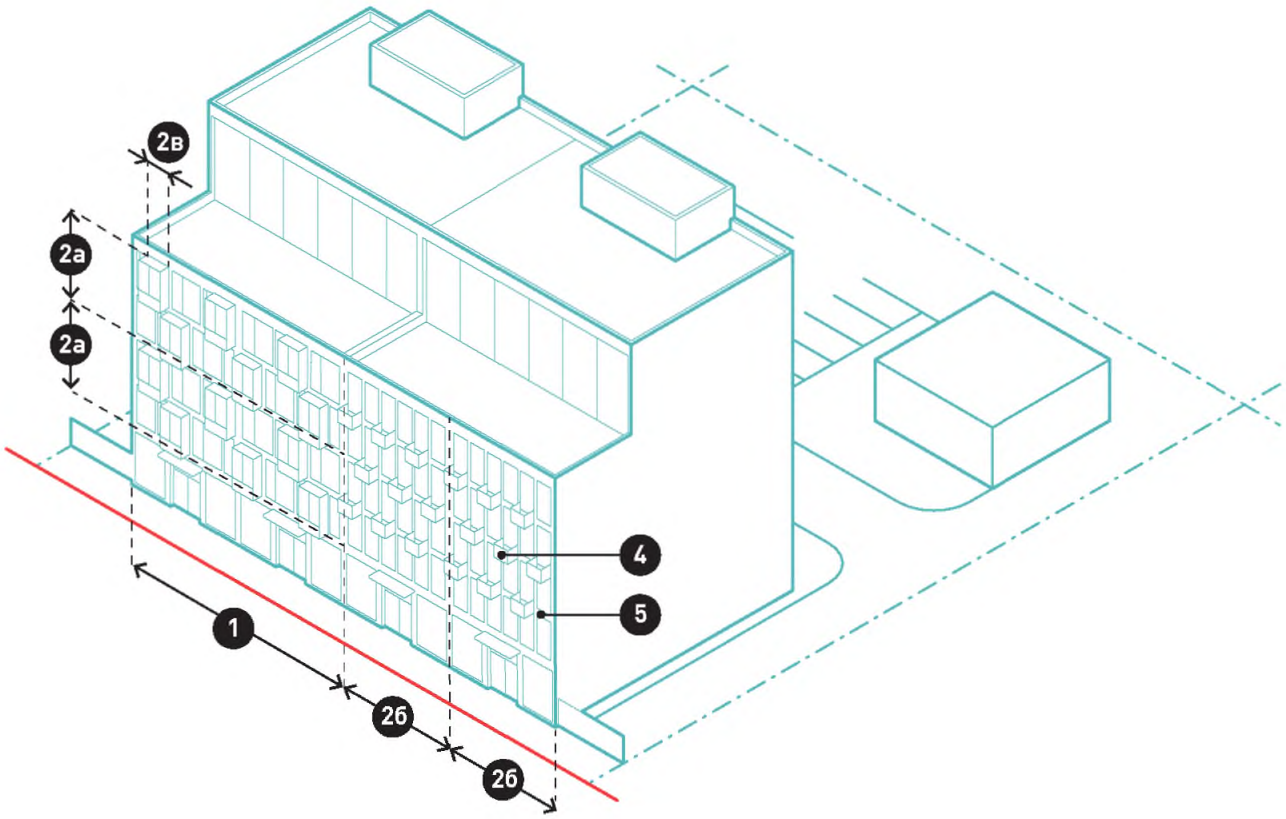
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ

# ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ

Регламентирование композиционных и архитектурных параметров фасадов (горизонтальных и вертикальных членений, пропорций и расположения оконных проемов, балконов и эркеров, используемых материалов и цветов, архитектурных деталей) необходимо при развитии территорий, примыкающих к исторической застройке, — для сохранения сложившегося архитектурного облика городской среды. Эта группа параметров также может быть использована для формирования стилистического единства новой застройки.

### 1. ДЛИНА ФАСАДА ПО ЛИНИИ ЗАСТРОЙКИ (МАКС.), М

Как правило, устанавливается для крупных участков. Позволяет повысить разнообразие уличного фронта и обеспечить характерный для сложившейся среды ритм разрывов в застройке или смены фасадных модулей.



### 2. ПАРАМЕТРЫ ПРОПОРЦИЙ ФАСАДОВ

Параметры горизонтальных и вертикальных композиционных осей фасада устанавливаются на основе историко-архитектурного анализа застройки с целью соответствия облика зданий градостроительному контексту. В отсутствие вертикальных и горизонтальных композиционных элементов общую композицию фасада задают проемы. Регулирование их параметров позволяет в значительной степени определить архитектурный облик здания и может включать:

- **2а** шаг горизонтальных делений фасада;
- **2б** шаг вертикальных делений фасада;
- **2в** высоту и ширину проемов;
- **2г** соотношение высоты и ширины проемов.

### 3. ВЫСТУП КОНСОЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ФАСАДА ЗА ЛИНИЮ ЗАСТРОЙКИ (МАКС.), М

К консольным элементам относят балконы, лоджии, эркеры, козырьки и пр. Параметр устанавливает максимальный размер выступа и перечень элементов фасада, для которых он разрешен. Выступы за линию застройки допускаются в целях повышения климатического комфорта пешеходов (аркады), у входов в жилые и коммерческие объекты (козырьки) и для сохранения характера выступов сложившейся застройки (балконы, эркеры). В прочих ситуациях рекомендуется избегать выступов элементов фасада за линию застройки.

### 4. ПРОЦЕНТ ПЛОСКОСТИ ВЫСТУПАЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ФАСАДА (МАКС.), %

Параметр устанавливается для ограничения массы выступающих из плоскости фасада консольных элементов. В расчете не учитываются просматриваемые ограждения незастекленных балконов. Рекомендуемое значение для незастекленных балконов — 5 %, для эркеров и застекленных балконов — 40–60 %.

### 5. ТИП И ЦВЕТ МАТЕРИАЛОВ

Эта группа параметров может быть применена ко всем ограждающим конструкциям здания (стенам, кровле, заполнениям проемов, светопрозрачным конструкциям, ограждениям) и декоративным элементам. Решение о регламентировании материалов и цветов основывается на анализе застройки и может включать следующие параметры: допустимое количество материалов / цветов фасада, материал заполнения проемов, запрещенные типы материалов.

### 6. ДЕТАЛИРОВКА ЭЛЕМЕНТОВ ФАСАДА

К элементам, деталировка которых может быть вынесена в отдельные параметры, относятся входы в здание, выступающие элементы (крыльца, эркеры, балконы), кровля, декор. Регулируются или общие характеристики элементов — шаг, высота, размер выступа, или полное соответствие элементов и их деталей каталогу архитектурных решений, принятому для территории.

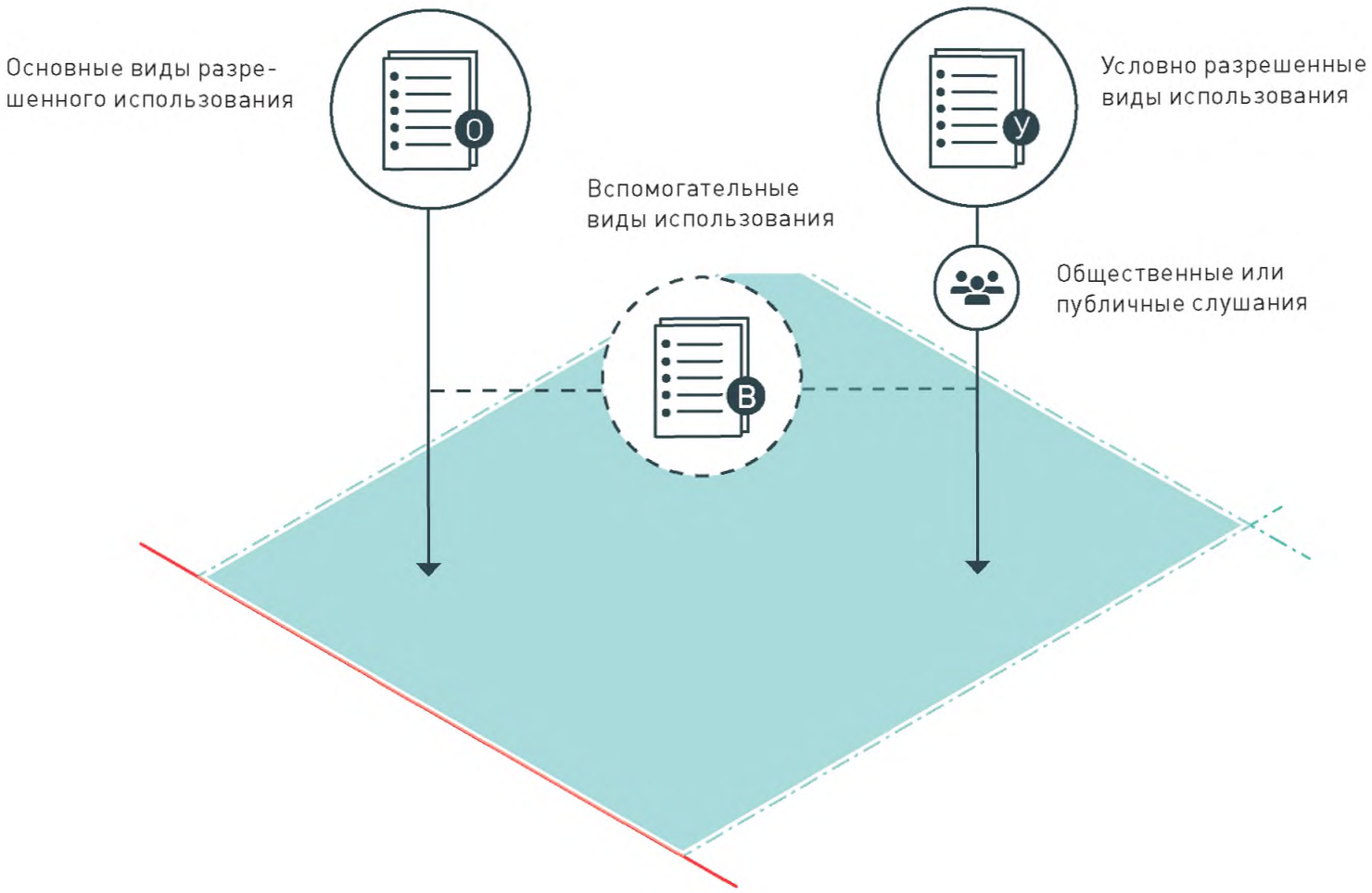
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ

# ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Виды разрешенного использования (ВРИ) описывают возможное функциональное назначение зданий и сооружений или виды деятельности, которые можно вести на участке. Виды разрешенного использования устанавливаются в тесной взаимосвязи с предельными параметрами застройки, в особенности с параметрами уличного фронта. Выделяют основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования.

### О ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства могут выбирать вид разрешенного использования из перечня основных



ВРИ самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований, при условии выполнения ими требований технических регламентов.

Основные ВРИ рекомендуется назначать в зависимости от типов прилегающих улиц и других открытых общественных пространств. Чем выше интенсивность транспортно-пешеходных потоков, тем шире список основных ВРИ, сочетающий в себе жилые и общественно-деловые объекты. Это обеспечивает возможность для формирования функционально разнообразной городской застройки на главных городских, районных и второстепенных улицах. Чем ниже прогнозируемая интенсивность потоков, тем уже список ВРИ, содержащий преимущественно жилые объекты.

**У УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Для выбора условно разрешенных видов использования участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения, для которого требуется проведение публичных слушаний или общественных обсуждений. Порядок получения разрешения прописан в Градостроительном кодексе.

Условно разрешенные виды устанавливаются в случаях, когда размещение на территории объектов определенной функции может оказывать как положительный, так и негативный эффект на окружающую застройку. Например, условно разрешенными могут быть объекты религиозного назначения, легкой промышленности, крупные торговые объекты или рынки. При размещении таких объектов в жилой застройке возможны потенциальные неудобства для жителей, связанные с появлением потоков транзитных пользователей, в том числе грузового транспорта для доставки товаров и вывоза мусора, с нехваткой парковочных мест, шумом и пр. С другой стороны, наличие таких объектов повышает функциональное разнообразие территории, а при тщательном планировании их размещения может повысить престиж места и удобство места для проживания. Таким образом, необходимость получения разрешения с учетом мнения местных жителей позволит минимизировать негативные эффекты.

**В ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Вспомогательные ВРИ назначаются в дополнение к основным или условно разрешенным видам, их выбор не требует дополнительных разрешений и согласований.

Вспомогательные ВРИ назначаются, когда необходимо ограничить самостоятельное размещение определенного вида использования на участке. Например, автостоянки и паркинги в составе жилой застройки могут быть вспомогательным видом использования, а жилая застройка — основным. Это исключит возможность появления участка, занятого только паркингом.

Раздел 8

# ШАБЛОНЫ ЗОН ОПР


Индивидуальная застройка
- Усадебная застройка индивидуальными домами 128
- Городская застройка индивидуальными домами 130
- Застройка блокированными домами 132

Малоэтажная застройка
- Разреженная застройка малоэтажными домами 134
- Сплошная застройка малоэтажными домами 136

Среднеэтажная застройка
- Разреженная застройка среднеэтажными домами 138
- Сплошная застройка среднеэтажными домами 140

Высотная застройка
- Застройка башнями 142
- Застройка периметрально-башенными домами 144

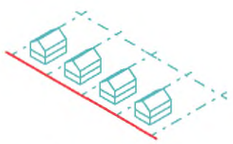
Регулируемые параметры застройки назначаются на городские территории с помощью зон ОПР — территорий с фиксированными границами, внутри которых установлены единые требования к застройке. По высоте застройки зоны подразделяются на:

- зоны индивидуальной застройки — до 2 этажей;
- зоны малоэтажной застройки — до 3 этажей;
- зоны среднеэтажной застройки — до 9 этажей;
- зоны многоэтажной застройки — более 9 этажей.

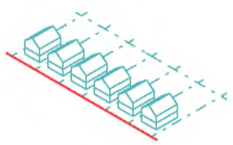
В зависимости от ширины и застроенности участков по уличному фронту зоны разной этажности делятся на зоны разреженной и сплошной застройки.

В разделе рассмотрены шаблоны зон ОПР, позволяющие сформировать базовые типы застройки, рекомендуемые Стандартом. Для каждой зоны даны описания и набор регулируемых параметров, однако они требуют уточнения при разработке ОПР для конкретной территории.

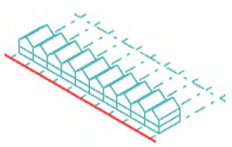
**ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА**



**И1** Усадебная застройка индивидуальными домами

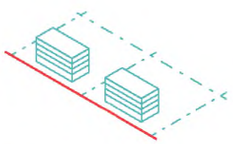


**И2** Городская застройка индивидуальными домами

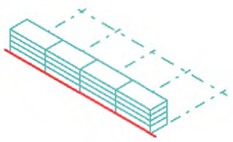


**И3** Застройка блокированными домами

**МАЛОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА**

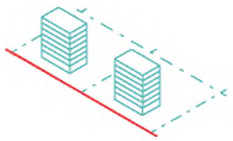


**М1** Разреженная застройка малоэтажными домами

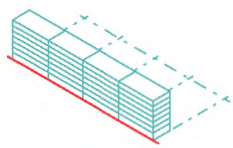


**М2** Сплошная застройка малоэтажными домами

**СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА**

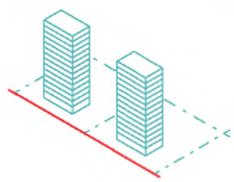


**С1** Разреженная застройка среднеэтажными домами

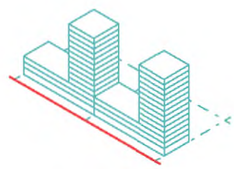


**С2** Сплошная застройка среднеэтажными домами

**ВЫСОТНАЯ ЗАСТРОЙКА**



**В1** Застройка башнями

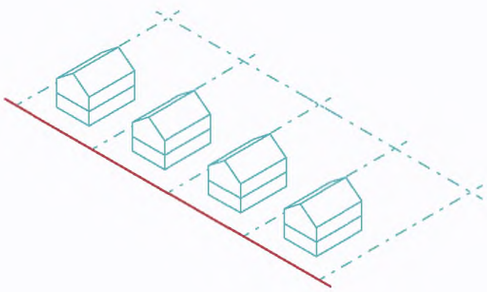


**В2** Застройка периметрально-башенными домами

Илл. 4. Шаблоны зон ОПР

**ШАБЛОН ЗОНЫ ОПР И1**

# УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ДОМАМИ



Застройка представлена индивидуальными жилыми домами со свободным расположением на участке. Отступы построек от боковых и тыльных границ участка диктуются действующими нормативами технического регулирования. Линия застройки может располагаться свободно относительно красной линии или регулироваться с целью формирования уличного фронта.



Гнеста, Швеция
© Marie Linner / Shutterstock



Боксмер, Нидерланды
© Willem van de Kerkhof / Shutterstock



Стокгольм, Швеция
© Fantastic Frank Fastighetsmäkleri



Палех, Россия
© siete_vidas / Shutterstock

## ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

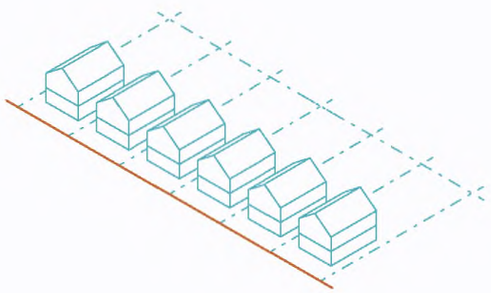
| | |
|---|---|
| **Параметры земельных участков** | |
| Ширина участка (макс.) | 30 м |
| Глубина участка (макс.) | Требует уточнения |
| Площадь участка (мин./макс.) | Макс. 0,1 га |
| Процент застроенности участка (макс.) | 40 % |
| **Параметры пространственного конверта** | |
| Высота застройки (макс.) | 3 эт. |
| Процент застроенности участка по красной линии (мин./макс.) | 30–60 % |
| Глубина застройки (макс.) | Требует уточнения |
| Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.) | Требует уточнения |
| Элементы здания, для которых допускается выступание за границы конверта | Эркеры, балконы, лоджии, слуховые окна, акцентные завершения на кровлях, декоративные элементы фасада |
| **Общие параметры уличного фронта** | |
| Отступ застройки от красной линии (мин./макс.) | Главная улица районного значения и второстепенная улица — 0–1,5 м; местная улица — 0–3 м |
| Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии (мин.) | 6 м |
| Высота ограждений (макс.) | 1,8 м; непросматриваемая часть — 0,9 м |
| **Параметры фасадов** | |
| Полный перечень параметров фасадов и рекомендации по их применению приведены на с. 122–123 | |

● Основные параметры

● Дополнительные параметры. Устанавливаются в зависимости от задач развития конкретной территории

**ШАБЛОН ЗОНЫ ОПР И2**

# ГОРОДСКАЯ ЗАСТРОЙКА ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ДОМАМИ



Компактная индивидуальная застройка с повышенной плотностью за счет меньшего размера участков. Для такой застройки характерна упорядоченная пространственная структура, фасады домов располагаются на красной линии или в отступе от нее и формируют разреженный фронт застройки.



Карлскруна, Швеция
© Evikka / Shutterstock



Нью-Йорк, США
© BNYMLS



Ванкувер, Канада
© romakoma / Shutterstock




Торонто, Канада
© Google Maps

## ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

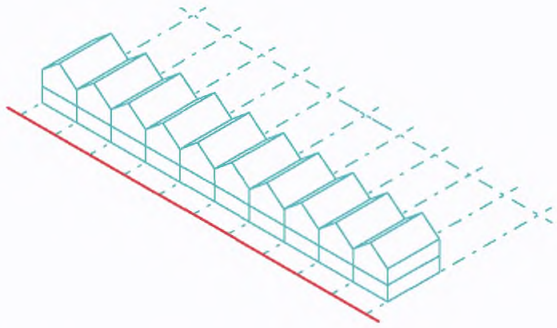
| | |
|---|---|
| **Параметры земельных участков** | |
| Ширина участка (макс.) | 20 м |
| Глубина участка (макс.) | Требует уточнения |
| Площадь участка (мин./макс.) | Макс. 0,1 га |
| Процент застроенности участка (макс.) | 60 % |
| **Параметры пространственного конверта** | |
| Высота застройки (макс.) | 3 эт. |
| Процент застроенности участка по красной линии (мин./макс.) | 60–80 % |
| Глубина застройки (макс.) | Требует уточнения |
| Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.) | Требует уточнения |
| Элементы здания, для которых допускается выступание за границы конверта | Эркеры, балконы, лоджии, слуховые окна, акцентные завершения на кровлях, декоративные элементы фасада |
| **Общие параметры уличного фронта** | |
| Отступ застройки от красной линии (мин./макс.) | Главная улица районного значения и второстепенная улица — 0–1,5 м; местная улица — 0–3 м |
| Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии (мин.) | 6 м |
| Высота ограждений (макс.) | 1,8 м; непросматриваемая часть — 0,9 м |
| **Параметры фасадов** | |
| Полный перечень параметров фасадов и рекомендации по их применению приведены на с. 122–123 | |

● Основные параметры

● Дополнительные параметры. Устанавливаются в зависимости от задач развития конкретной территории

**ШАБЛОН ЗОНЫ ОПР ИЗ**

# ЗАСТРОЙКА БЛОКИРОВАННЫМИ ДОМАМИ



Применение этого типа формирует наиболее плотную и компактную разновидность индивидуальной жилой застройки. Дома расположены на отдельных участках и имеют одну (и более) общую стену. Фронт застройки формируется единой линией фасадов, которые могут располагаться как на красной линии, так и с отступом от нее.



Лондон, Великобритания
© r.nagy / Shutterstock



Гетеборг, Швеция
© Kalle Sanner / White Architects



Волендам, Нидерланды
© jeafish Ping / Shutterstock

## ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

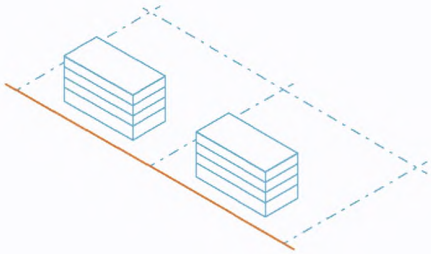
| | |
|---|---|
| **Параметры земельных участков** | |
| Ширина участка (макс.) | 12 м |
| Глубина участка (макс.) | Требует уточнения |
| Площадь участка (мин./макс.) | Макс. 0,05 га |
| Процент застроенности участка (макс.) | 80 % |
| **Параметры пространственного конверта** | |
| Высота застройки (макс.) | 3 эт. |
| Высота застройки по красной линии (мин./макс.) | Требует уточнения |
| Процент застроенности участка по красной линии (мин./макс.) | 80–100 % |
| Глубина застройки (макс.) | Требует уточнения |
| Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.) | Требует уточнения |
| Отступ верхних этажей от линии застройки (мин.) | Требует уточнения |
| Элементы здания, для которых допускается выступание за границы конверта | Эркеры, балконы, лоджии, слуховые окна, акцентные завершения на кровлях, декоративные элементы фасада |
| **Общие параметры уличного фронта** | |
| Отступ застройки от красной линии (мин./макс.) | Главная улица районного значения и второстепенная улица — 0–1,5 м; местная улица — 0–3 м |
| Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии (мин.) | 6 м |
| Ориентация входов в жилые дома | Сквозная |
| Высота ограждений (макс.) | 1,8 м; непросматриваемая часть — 0,9 м |
| **Параметры фасадов** | |
| Полный перечень параметров фасадов и рекомендации по их применению приведены на с. 122–123 | |

● Основные параметры

● Дополнительные параметры. Устанавливаются в зависимости от задач развития конкретной территории

ШАБЛОН ЗОНЫ ОПР М1

# РАЗРЕЖЕННАЯ ЗАСТРОЙКА МАЛОЭТАЖНЫМИ ДОМАМИ



Застройка представлена малоэтажными многоквартирными жилыми домами с центральным, коридорным или галерейным типом доступа. Дома могут располагаться на едином участке или на отдельных участках с разрывами между торцевыми секциями. Ограничение глубины застройки позволяет формировать открытые дворовые пространства. Фасады могут стоять на красной линии или находиться в отступе от нее, формируя разреженный фронт застройки.



Таллин, Эстония
© JVR Arhitektuuribüroo



Тронхейм, Норвегия
© mikolajn / Shutterstock



Байонна, Франция
© Mathieu Choiselat / Gardera-D Architecture



Гдыня, Польша
© ewg3D / iStock

## ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

| | |
|---|---|
| **Параметры земельных участков** | |
| Ширина участка (макс.) | 60 м |
| Глубина участка (макс.) | Требует уточнения |
| Площадь участка (мин./макс.) | Макс. 0,45 га* |
| Процент застроенности участка (макс.) | 60 % |
| Процент озеленения на участке (мин.) | 20 % |
| Процент незастроенной территории, занятой плоскостной парковкой (макс.) | 30 % |
| **Параметры пространственного конверта** | |
| Высота застройки (макс.) | 4 эт. |
| Высота застройки по красной линии (мин./макс.) | Требует уточнения |
| Процент застроенности участка по красной линии (мин./макс.) | 50–80 % |
| Глубина застройки (макс.) | Требует уточнения |
| Высота типового этажа (мин.) | 3,1 м |
| Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.) | Требует уточнения |
| Отступ верхних этажей от линии застройки (мин.) | Требует уточнения |
| Элементы здания, для которых допускается выступание за границы конверта | Эркеры, балконы, лоджии, слуховые окна, акцентные завершения на кровлях, декоративные элементы фасада |
| **Общие параметры уличного фронта** | |
| Отступ застройки от красной линии (мин./макс.) | Главная улица районного значения и второстепенная улица — 0–1,5 м; местная улица — 0–5 м |
| Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии (мин.) | 10 м |
| Отступ плоскостных автостоянок от красной линии (мин.) | 10 м |
| Ориентация входов в жилые дома | Сквозная |
| Шаг входов в жилые и нежилые помещения (макс.) | Главная улица районного значения — 15 м |
| Высота ограждений (макс.) | 1,8 м; непросматриваемая часть — 0,9 м |
| **Параметры фасадов** | |
| Полный перечень параметров фасадов и рекомендации по их применению приведены на с. 122–123 | |

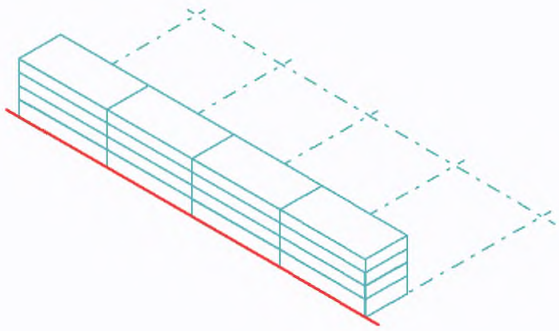
● Основные параметры

● Дополнительные параметры. Устанавливаются в зависимости от задач развития конкретной территории

* Для островного участка — макс. 0,9 га.

**ШАБЛОН ЗОНЫ ОПР М2**

# СПЛОШНАЯ ЗАСТРОЙКА МАЛОЭТАЖНЫМИ ДОМАМИ



Застройка представлена малоэтажными многоквартирными жилыми домами с центральным, коридорным или галерейным типом доступа. Здания располагаются на отдельных участках и имеют одну или две брандмауэрные стены. Открытые дворовые пространства обеспечиваются за счет ограничения глубины застройки. Фасады зданий могут стоять на красной линии или находиться в отступе от нее, формируя сплошной фронт застройки.



Маастрихт, Нидерланды
© Юлия Белоусова / фотобанк «Лори»



Гент, Бельгия
© Kuznetsov Alexey / Shutterstock



Лондон, Великобритания
© Tim Crocker / Levitt Bernstein



Мехелен, Бельгия
© Bart Gosselin / dmvA architecten

## ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

| | |
|---|---|
| **Параметры земельных участков** | |
| Ширина участка (макс.) | 30 м |
| Глубина участка (макс.) | Требует уточнения |
| Площадь участка (мин./макс.) | Макс. 0,15 га* |
| Процент застроенности участка (макс.) | 80 % |
| Процент озеленения на участке (мин.) | 15 % |
| Процент незастроенной территории, занятой плоскостной парковкой (макс.) | 30 % |
| **Параметры пространственного конверта** | |
| Высота застройки (макс.) | 4 эт. |
| Высота застройки по красной линии (мин./макс.) | Требует уточнения |
| Процент застроенности участка по красной линии (мин./макс.) | 80–100 % |
| Глубина застройки (макс.) | Требует уточнения |
| Высота типового этажа (мин.) | 3,1 м |
| Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.) | Требует уточнения |
| Отступ верхних этажей от линии застройки (мин.) | Требует уточнения |
| Элементы здания, для которых допускается выступание за границы конверта | Эркеры, балконы, лоджии, слуховые окна, акцентные завершения на кровлях, декоративные элементы фасада |
| **Общие параметры уличного фронта** | |
| Отступ застройки от красной линии (мин./макс.) | Главная улица районного значения и второстепенная улица — 0–1,5 м; местная улица — 0–5 м |
| Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии (мин.) | 25 м |
| Отступ плоскостных автостоянок от красной линии (мин.) | 25 м |
| Ориентация входов в жилые дома | Сквозная |
| Шаг входов в жилые и нежилые помещения (макс.) | Главная улица районного значения — 15 м |
| Высота ограждений (макс.) | 1,8 м; непросматриваемая часть — 0,9 м |
| **Параметры фасадов** | |
| Полный перечень параметров фасадов и рекомендации по их применению приведены на с. 122–123 | |

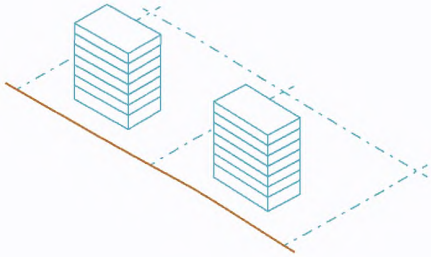
● Основные параметры

● Дополнительные параметры. Устанавливаются в зависимости от задач развития конкретной территории

* Для островного участка — макс. 0,9 га.

ШАБЛОН ЗОНЫ ОПР С1

# РАЗРЕЖЕННАЯ ЗАСТРОЙКА СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ДОМАМИ



Застройка формируется среднеэтажными многоквартирными домами с центральным, коридорным или галерейным типом доступа. Дома могут располагаться на едином или на отдельных участках с разрывами между торцевыми секциями. Ограничение глубины застройки формирует открытые дворовые пространства. Фасады зданий могут располагаться на красной линии или находиться в отступе от нее, формируя разреженный фронт застройки.



Люксембург
© KCAP Architects & Planners



Лондон, Великобритания
© Oleg Babich / iStock



Москва, Россия
© Дмитрий Неумоин / фотобанк «Лори»



Копенгаген, Дания
© Laura Zamboni / Shutterstock

## ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

| | |
|---|---|
| **Параметры земельных участков** | |
| Ширина участка (макс.) | 60 м |
| Глубина участка (макс.) | Требует уточнения |
| Площадь участка (мин./макс.) | Макс. 0,45 га* |
| Процент застроенности участка (макс.) | 60 % |
| Процент озеленения на участке (мин.) | 20 % |
| Процент незастроенной территории, занятой плоскостной парковкой (макс.) | 30 % |
| **Параметры пространственного конверта** | |
| Высота застройки (макс.) | 8 эт. |
| Высота застройки по красной линии (мин./макс.) | Требует уточнения |
| Процент застроенности участка по красной линии (мин./макс.) | 50–80 % |
| Глубина застройки (макс.) | Требует уточнения |
| Высота типового этажа (мин.) | 3,1 м |
| Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.) | Требует уточнения |
| Отступ верхних этажей от линии застройки (мин.) | Требует уточнения |
| Элементы здания, для которых допускается выступание за границы конверта | Эркеры, балконы, лоджии, слуховые окна, акцентные завершения на кровлях, декоративные элементы фасада |
| **Общие параметры уличного фронта** | |
| Отступ застройки от красной линии (мин./макс.) | Главная улица районного значения и второстепенная улица — 0–1,5 м; местная улица — 0–5 м |
| Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии (мин.) | 10 м |
| Отступ плоскостных автостоянок от красной линии (мин.) | 10 м |
| Ориентация входов в жилые дома | Сквозная |
| Шаг входов в жилые и нежилые помещения (макс.) | Главная улица районного значения — 15 м |
| Высота ограждений (макс.) | 1,8 м; непросматриваемая часть — 0,9 м |
| **Параметры фасадов** | |
| Полный перечень параметров фасадов и рекомендации по их применению приведены на с. 122–123 | |

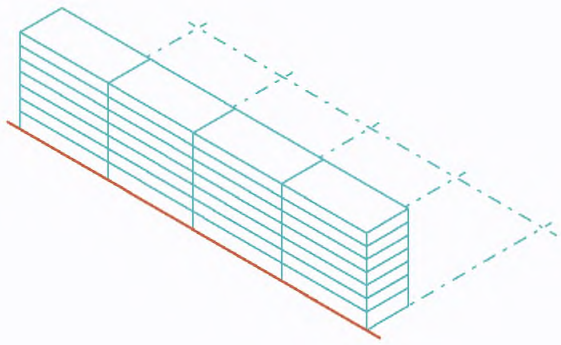
● Основные параметры

● Дополнительные параметры. Устанавливаются в зависимости от задач развития конкретной территории

* Для островного участка — макс. 0,9 га.

**ШАБЛОН ЗОНЫ ОПР С2**

# СПЛОШНАЯ ЗАСТРОЙКА СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ДОМАМИ



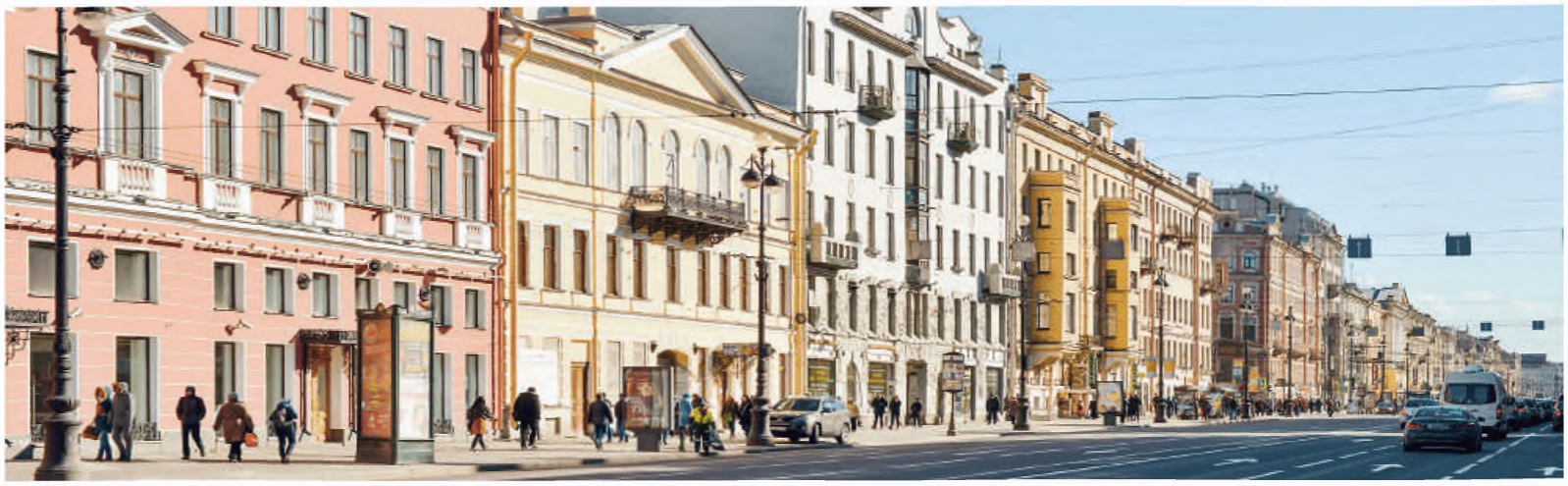
Застройка формируется среднеэтажными многоквартирными жилыми домами с центральным, коридорным или галерейным типом доступа. Здания располагаются на отдельных участках и имеют одну или две общие стены. Сплошная застройка целесообразна для территорий вблизи центров городской жизни. Фасады зданий располагаются на красной линии, формируя сплошной фронт застройки.



Лондон, Великобритания
© Luca Miserocchi / DSDHA



Берлин, Германия
© lechatnoir / iStock



Санкт-Петербург, Россия
© Александр Алексеев / фотобанк «Лори»

## ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

| | |
|---|---|
| **Параметры земельных участков** | |
| Ширина участка (макс.) | 30 м |
| Глубина участка (макс.) | Требует уточнения |
| Площадь участка (мин./макс.) | Макс. 0,15 га* |
| Процент застроенности участка (макс.) | 80 % |
| Процент озеленения на участке (мин.) | 15 % |
| Процент незастроенной территории, занятой плоскостной парковкой (макс.) | 30 % |
| **Параметры пространственного конверта** | |
| Высота застройки (макс.) | 8 эт. |
| Высота застройки по красной линии (мин./макс.) | Требует уточнения |
| Процент застроенности участка по красной линии (мин./макс.) | 80–100 % |
| Глубина застройки (макс.) | Требует уточнения |
| Высота типового этажа (мин.) | 3,1 м |
| Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.) | Требует уточнения |
| Отступ верхних этажей от линии застройки (мин.) | Требует уточнения |
| Элементы здания, для которых допускается выступание за границы конверта | Эркеры, балконы, лоджии, слуховые окна, акцентные завершения на кровлях, декоративные элементы фасада |
| **Общие параметры уличного фронта** | |
| Отступ застройки от красной линии (мин./макс.) | Главная улица районного значения и второстепенная улица — 0–1,5 м; местная улица — 0–5 м |
| Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии (мин.) | 25 м |
| Отступ плоскостных автостоянок от красной линии (мин.) | 25 м |
| Ориентация входов в жилые дома | Сквозная |
| Шаг входов в жилые и нежилые помещения (макс.) | Главная улица районного значения — 15 м |
| Высота ограждений (макс.) | 1,8 м; непросматриваемая часть — 0,9 м |
| **Параметры фасадов** | |
| Полный перечень параметров фасадов и рекомендации по их применению приведены на с. 122–123 | |

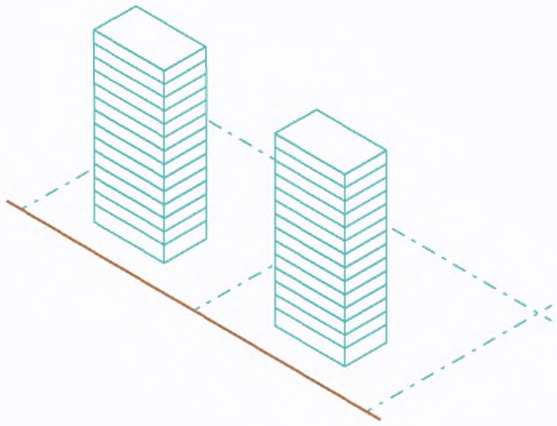
● Основные параметры

● Дополнительные параметры. Устанавливаются в зависимости от задач развития конкретной территории

* Для островного участка — макс. 0,9 га.

**ШАБЛОН ЗОНЫ ОПР В1**

# ЗАСТРОЙКА БАШНЯМИ



Застройка представляет собой многоквартирные здания высокой этажности с центральным типом доступа (башни). Зоны такой застройки назначаются для размещения высотных акцентов на территории, улучшения пространственной ориентации пользователя или локального повышения плотности застройки. Относительно красной линии здания могут располагаться свободно или в пределах максимально допустимого отступа.



Логтен, Дания
© Julian Weyer / CF Möller + Christian Carlsen Arkitektfirma



Челябинск, Россия
© Дмитрий Сагдеев / Wikimedia / Creative Commons



Франкфурт, Германия
© Wicki58 / iStock

## ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

| | |
|---|---|
| **Параметры земельных участков** | |
| Ширина участка (макс.) | 60 м |
| Глубина участка (макс.) | Требует уточнения |
| Площадь участка (мин./макс.) | Макс. 0,45 га* |
| Процент застроенности участка (макс.) | 60 % |
| Процент озеленения на участке (мин.) | 20 % |
| Процент незастроенной территории, занятой плоскостной парковкой (макс.) | 30 % |
| **Параметры пространственного конверта** | |
| Высота застройки (макс.) | 18 эт. |
| Высота застройки по красной линии (мин./макс.) | Требует уточнения |
| Процент застроенности участка по красной линии (мин./макс.) | 30–60 % |
| Глубина застройки (макс.) | Требует уточнения |
| Высота типового этажа (мин.) | 3,1 м |
| Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.) | Требует уточнения |
| Отступ верхних этажей от линии застройки (мин.) | Требует уточнения |
| Элементы здания, для которых допускается выступание за границы конверта | Эркеры, балконы, лоджии, слуховые окна, акцентные завершения на кровлях, декоративные элементы фасада |
| **Общие параметры уличного фронта** | |
| Отступ застройки от красной линии (мин./макс.) | Главная улица районного значения и второстепенная улица — 0–1,5 м; местная улица — 0–5 м |
| Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии (мин.) | 10 м |
| Отступ плоскостных автостоянок от красной линии (мин.) | 10 м |
| Ориентация входов в жилые дома | Сквозная |
| Шаг входов в жилые и нежилые помещения (макс.) | Главная улица районного значения — 15 м |
| Высота ограждений (макс.) | 1,8 м; непросматриваемая часть — 0,9 м |
| **Параметры фасадов** | |
| Полный перечень параметров фасадов и рекомендации по их применению приведены на с. 122–123 | |

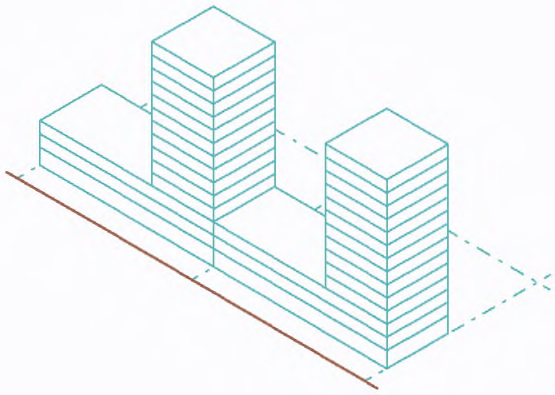
● Основные параметры

● Дополнительные параметры. Устанавливаются в зависимости от задач развития конкретной территории

* Для островного участка — макс. 0,9 га.

**ШАБЛОН ЗОНЫ ОПР В2**

# ЗАСТРОЙКА ПЕРИМЕТРАЛЬНО-БАШЕННЫМИ ДОМАМИ



Застройка состоит из многоквартирных зданий переменной этажности с центральным и коридорным типом доступа. Представлена в виде объема, линейная часть которого формирует сплошной фронт застройки, а многоэтажная — создает пространственную доминанту и заключает в себе большую часть жилых ячеек.



Ванкувер, Канада
© Google Maps



Лондон, Великобритания
© Garton Jones Estate



Барселона, Испания
© José Hevia / Batlle i Roig Arquitectes

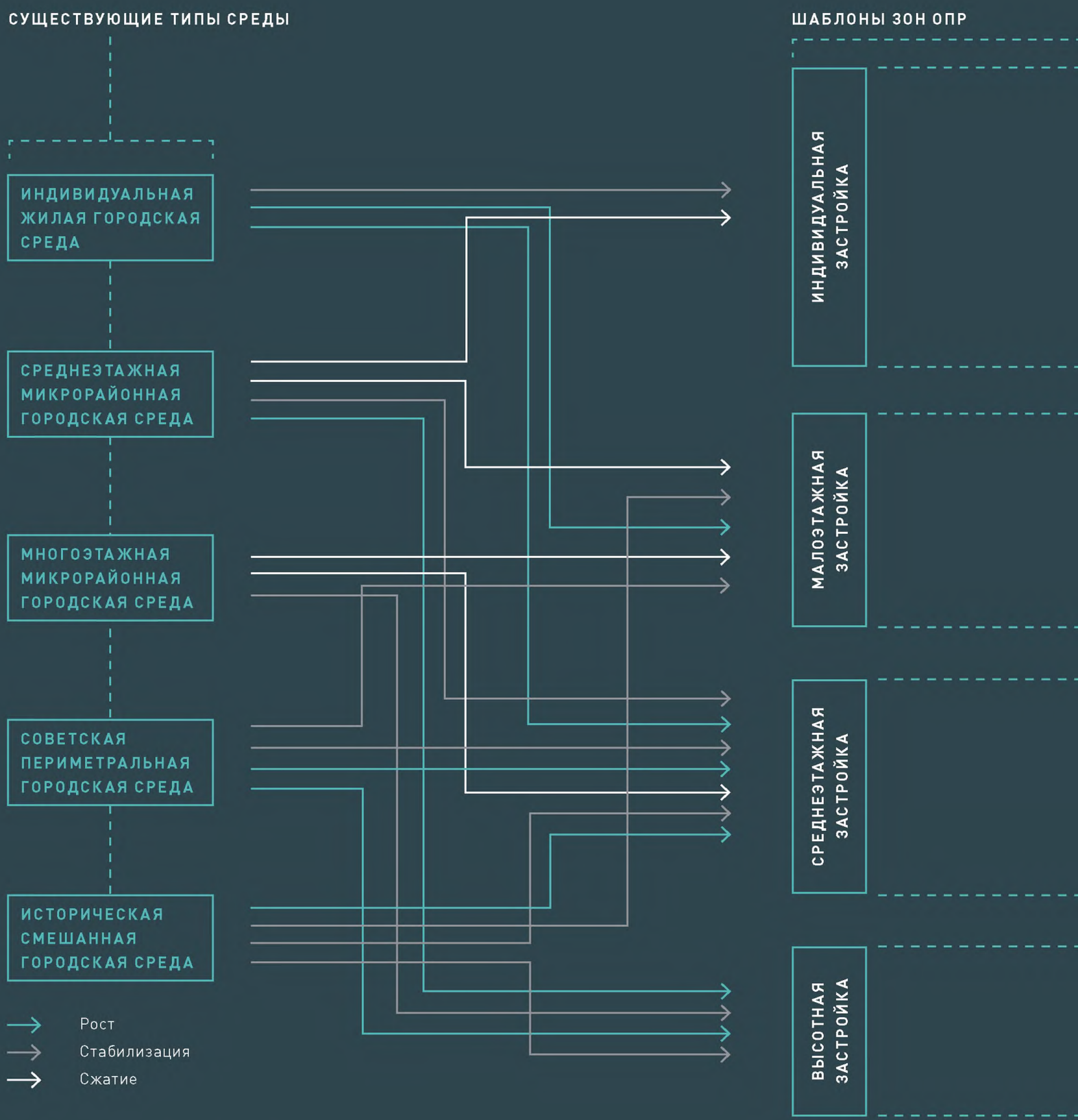
## ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

| | |
|---|---|
| **Параметры земельных участков** | |
| Ширина участка (макс.) | 60 м |
| Глубина участка (макс.) | Требует уточнения |
| Площадь участка (мин./макс.) | Макс. 0,45 га* |
| Процент застроенности участка (макс.) | 80 % |
| Процент озеленения на участке (мин.) | 15 % |
| Процент незастроенной территории, занятой плоскостной парковкой (макс.) | 30 % |
| **Параметры пространственного конверта** | |
| Высота застройки (макс.) | 18 эт. |
| Высота застройки по красной линии (мин./макс.) | 8 эт. |
| Процент застроенности участка по красной линии (мин./макс.) | 80–100 % |
| Глубина застройки (макс.) | Требует уточнения |
| Высота типового этажа (мин.) | 3,1 м |
| Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.) | Требует уточнения |
| Отступ верхних этажей от линии застройки (мин.) | Требует уточнения |
| Элементы здания, для которых допускается выступание за границы конверта | Эркеры, балконы, лоджии, слуховые окна, акцентные завершения на кровлях, декоративные элементы фасада |
| **Общие параметры уличного фронта** | |
| Отступ застройки от красной линии (мин./макс.) | Главная улица районного значения и второстепенная улица — 0–1,5 м; местная улица — 0–5 м |
| Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии (мин.) | 25 м |
| Отступ плоскостных автостоянок от красной линии (мин.) | 25 м |
| Ориентация входов в жилые дома | Сквозная |
| Шаг входов в жилые и нежилые помещения (макс.) | Главная улица районного значения — 15 м |
| Высота ограждений (макс.) | 1,8 м; непросматриваемая часть — 0,9 м |
| **Параметры фасадов** | |
| Полный перечень параметров фасадов и рекомендации по их применению приведены на с. 122–123 | |

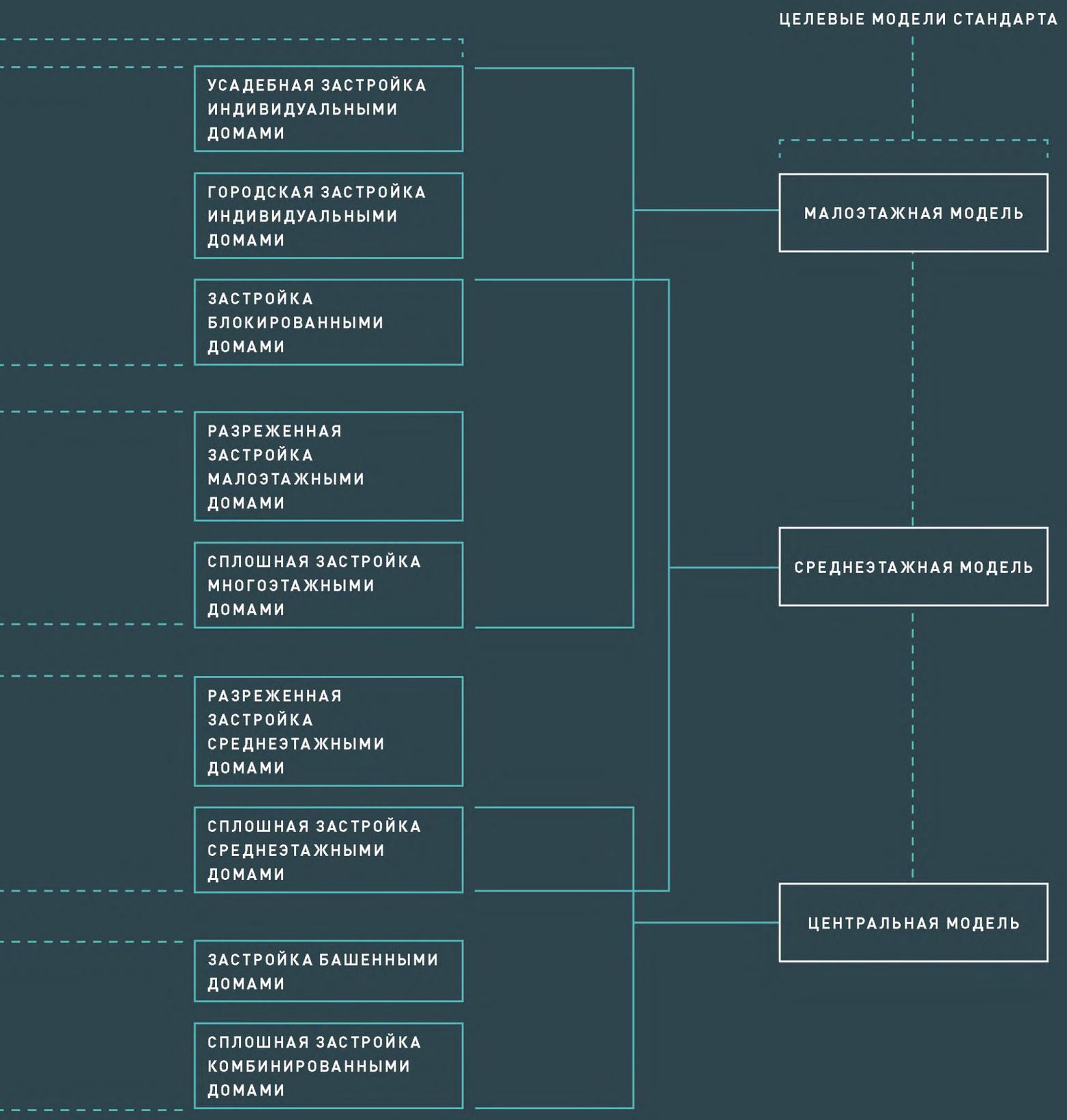
● Основные параметры

● Дополнительные параметры. Устанавливаются в зависимости от задач развития конкретной территории

* Для островного участка — макс. 0,9 га.




Илл. 5. Шаблоны зон ОПР, используемые
при развитии пяти типов городской среды по разным сценариям


ЦЕЛЕВЫЕ МОДЕЛИ СТАНДАРТА
УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ДОМАМИ
ГОРОДСКАЯ ЗАСТРОЙКА ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ДОМАМИ
ЗАСТРОЙКА БЛОКИРОВАННЫМИ ДОМАМИ
РАЗРЕЖЕННАЯ ЗАСТРОЙКА МАЛОЭТАЖНЫМИ ДОМАМИ
СПЛОШНАЯ ЗАСТРОЙКА МНОГОЭТАЖНЫМИ ДОМАМИ
РАЗРЕЖЕННАЯ ЗАСТРОЙКА СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ДОМАМИ
СПЛОШНАЯ ЗАСТРОЙКА СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ДОМАМИ
ЗАСТРОЙКА БАШЕННЫМИ ДОМАМИ
СПЛОШНАЯ ЗАСТРОЙКА КОМБИНИРОВАННЫМИ ДОМАМИ
МАЛОЭТАЖНАЯ МОДЕЛЬ
СРЕДНЕЭТАЖНАЯ МОДЕЛЬ
ЦЕНТРАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ

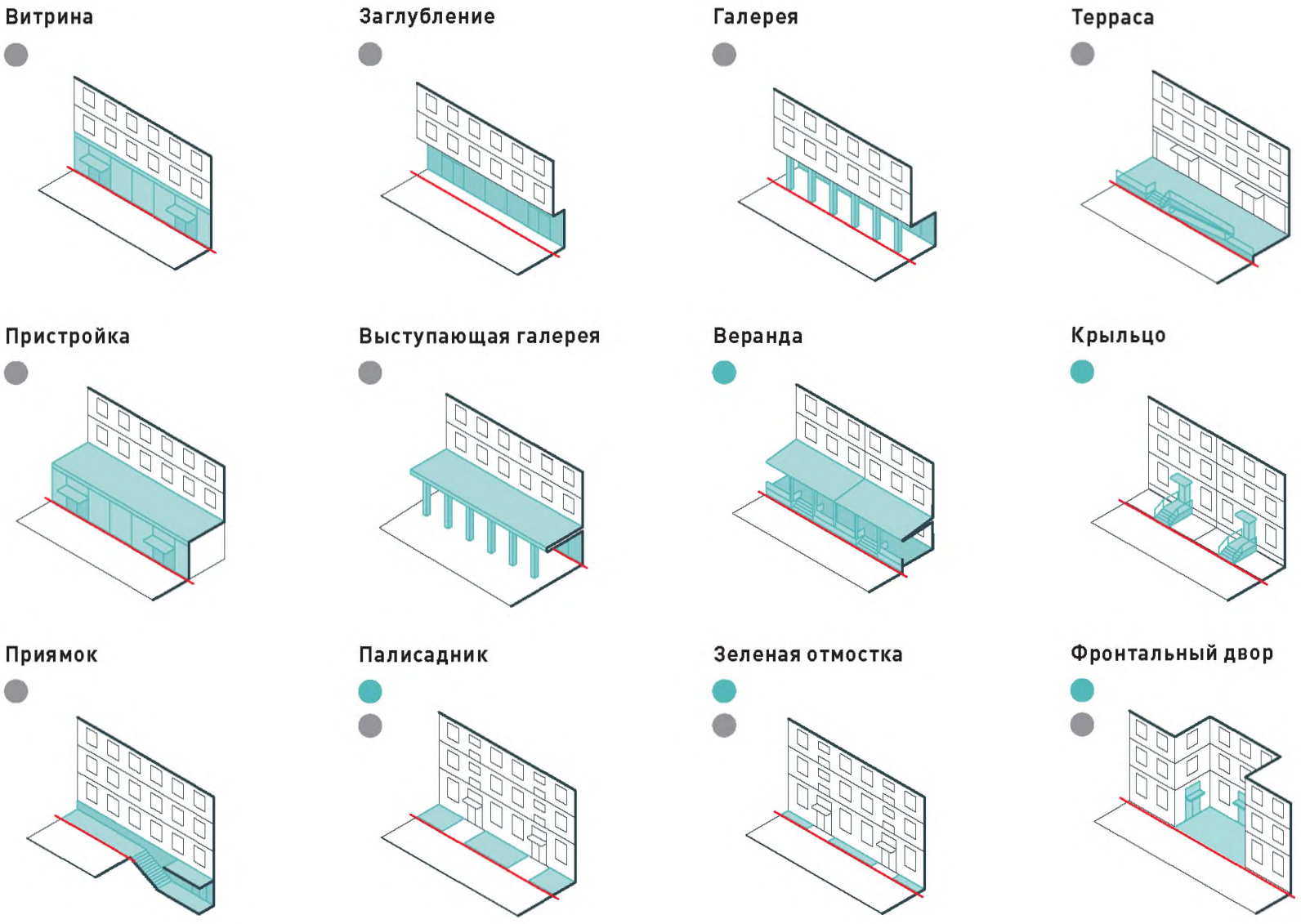
Раздел 9

# РЕШЕНИЯ УЛИЧНОГО ФРОНТА


Витрина 150
Заглубление 151
Галерея 152
Терраса 153
Пристройка 154
Выступающая галерея 155
Веранда 156
Крыльцо 157
Приямок 158
Палисадник 159
Зеленая отмостка 160
Фронтальный двор 161
Согласование архитектурных решений уличного фронта и открытых общественных пространств 162

Решения уличного фронта связаны с типами открытых общественных пространств, в первую очередь улицами. В зависимости от объема пешеходных и транспортных потоков на разных улицах требуется различный объем помещений для размещения стрит-ретейла. На тихих жилых улицах необходимо, с одной стороны, отделять фасады жилых помещений от мест прохождения транспортных и пешеходных потоков, с другой — создавать условия для обеспечения социального контроля. В рамках одной улицы, участка или здания могут быть скомбинированы разные архитектурные решения уличного фронта. Например, на угловом участке можно встретить сочетание витрины и палисадника, приямок часто сочетается с крыльцом, веранда — с палисадником и т. д.

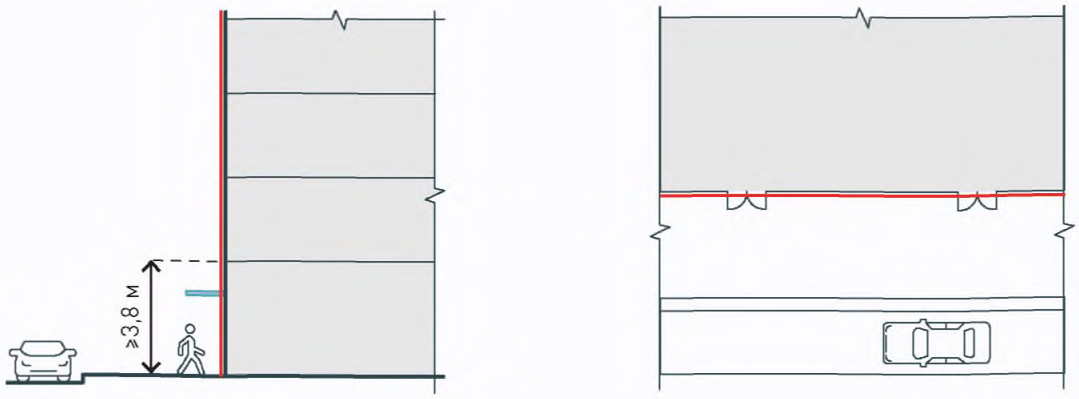
Стандарт предлагает базовый набор решений уличного фронта, на основе которого можно назначить параметры фронтов для конкретного города или территории.




Илл. 6. Решения уличного фронта

**РЕШЕНИЕ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

# ВИТРИНА




**ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

| | |
|---|---|
| Высота первого этажа (мин.) | 3,8 м |
| Процент остекления фасада первого этажа (мин.) | 70% |
| Отступ первого этажа от линии застройки (мин.) | 0 м |
| Отметка входов над уровнем тротуара (макс.) | 0 м |

Фасад здания расположен по красной линии или в небольшом отступе от нее. Заполнение отступа решается мощением, продлевающим плоскость пешеходной части улицы до фасада здания. Такой тип фронта предназначен для размещения объектов торговли и услуг, предполагает большую площадь остекления со стороны улицы и может включать легкий навес над тротуаром.



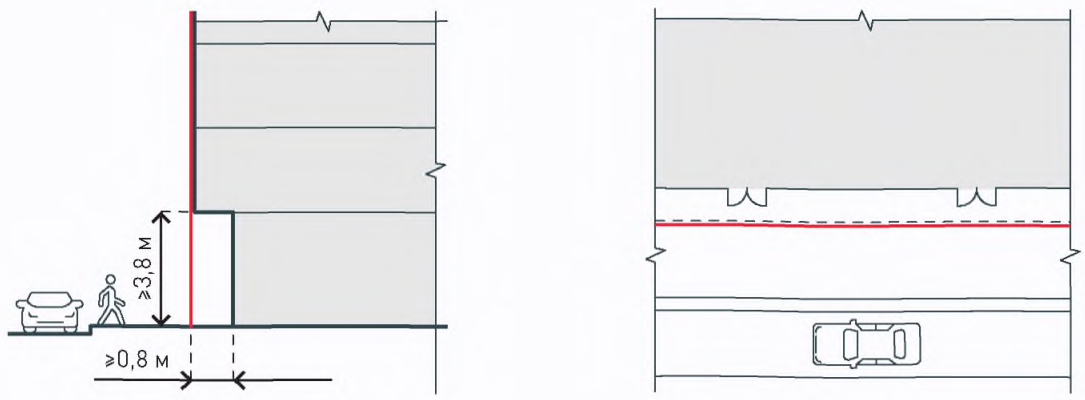
Берлин, Германия
© La-Citta-Vita on Flickr / Creative Commons



Остин, США
© Arpad Benedek / iStock

**РЕШЕНИЕ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

# ЗАГЛУБЛЕНИЕ




**ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

| | |
|---|---|
| Высота первого этажа (мин.) | 3,8 м |
| Процент остекления фасада первого этажа (мин.) | 70% |
| Отступ первого этажа от линии застройки (мин.) | 0,8 м |
| Отметка входов над уровнем тротуара (макс.) | 0 м |

Первый этаж здания с фасадом, выровненным по красной линии, может быть полностью либо частично заглублен. Входная группа в заглублении позволяет избежать конфликта между транзитным пешеходным потоком и входящими в дом людьми. Заглубление всего первого этажа позволяет расширить тротуар и защитить пешеходов от осадков, что особенно актуально для торговых улиц.



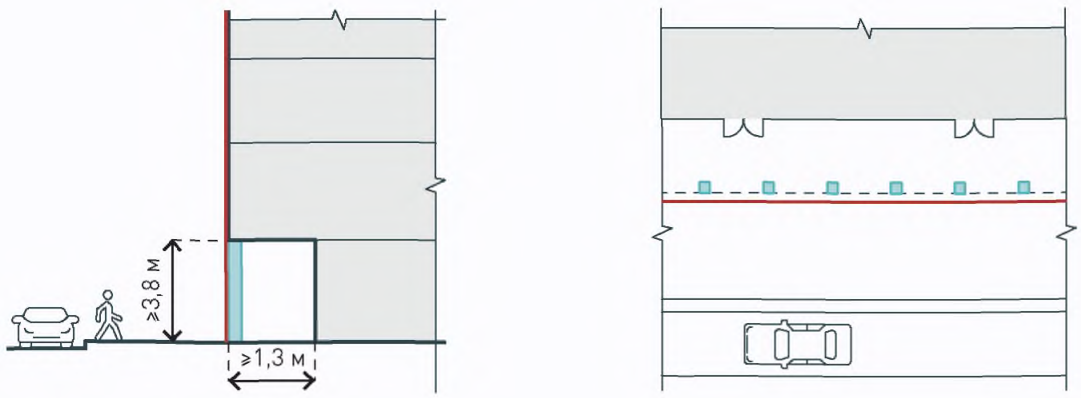
Милан, Италия
© Andrea Martiradonna / Park Associati



Сан-Франциско, США
© Tim Griffith / Mark Cavagnero Associates

**РЕШЕНИЕ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

# ГАЛЕРЕЯ




**ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

| | |
|---|---|
| Высота первого этажа (мин.) | 3,8 м |
| Процент остекления фасада первого этажа (мин.) | 70% |
| Отступ первого этажа от линии застройки (мин.) | 1,3 м |
| Отметка входов над уровнем тротуара (макс.) | 0 м |

Фасад первого этажа здания отступает от красной линии на значительное расстояние. Вдоль красной линии располагается ряд колонн, поддерживающих перекрытие второго этажа. Минимальный отступ фасада первого этажа от красной линии складывается из глубины сечения колонны и минимальной ширины транзитной пешеходной полосы.



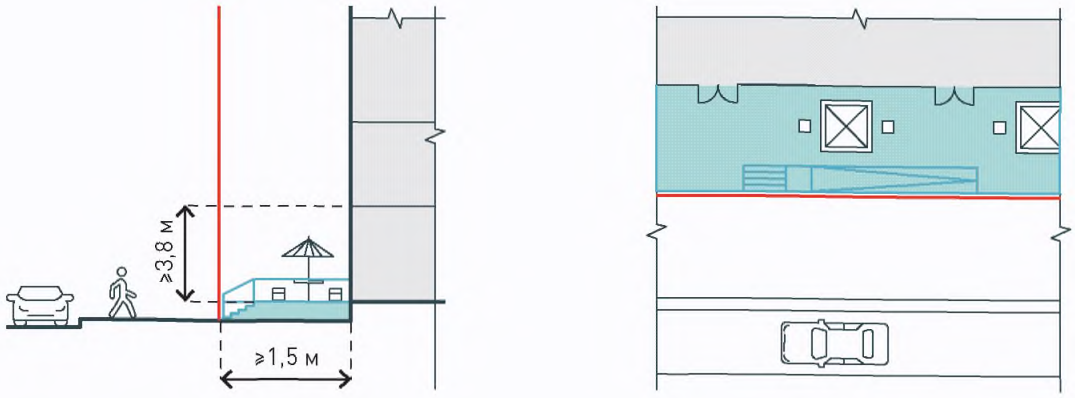
Гавана, Куба
© Delpixart / iStock



Гамбург, Германия
© tomch / iStock

**РЕШЕНИЕ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

# ТЕРРАСА




**ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

| | |
|---|---|
| Высота первого этажа (мин.) | 3,8 м |
| Процент остекления фасада первого этажа (мин.) | 50 % |
| Отступ первого этажа от линии застройки (мин.) | 0 м |
| Отметка входов над уровнем тротуара (макс.) | Опционально |
| Ширина террасы (мин.) | 1,5 м |

Устройство террасы позволяет отделить пешеходный поток от зоны отдыха вдоль фасада. Терраса может устраиваться вместо нескольких крылец, в этом случае один пандус на террасу обеспечит безбарьерный доступ сразу к нескольким входам. Устройство террасы также целесообразно в случае расположения здания на рельефе, так можно организовать более удобную входную зону.



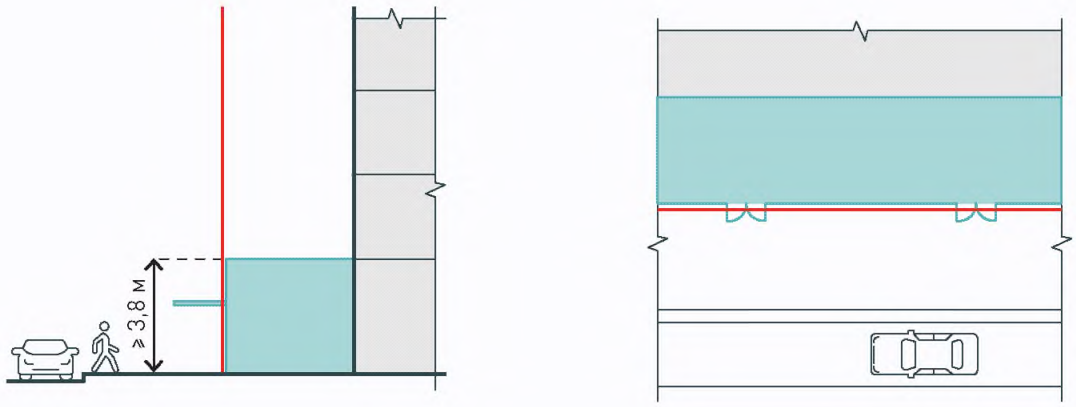
Портленд, США
© Prendergast & Associates




Церматт, Швейцария
© Roman Babakin / Shutterstock

**РЕШЕНИЕ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

# ПРИСТРОЙКА




**ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

| | |
|---|---|
| Высота первого этажа (мин.) | 3,8 м |
| Процент остекления фасада первого этажа (мин.) | 70% |
| Отметка входов над уровнем тротуара (макс.) | 0 м |

Пристройка к фасаду используется при реконструкции домов, расположенных со значительным отступом от красной линии, или при новом строительстве в окружении домов с пристройками. Обычно она одно- или двухэтажная и выровнена по красной линии.



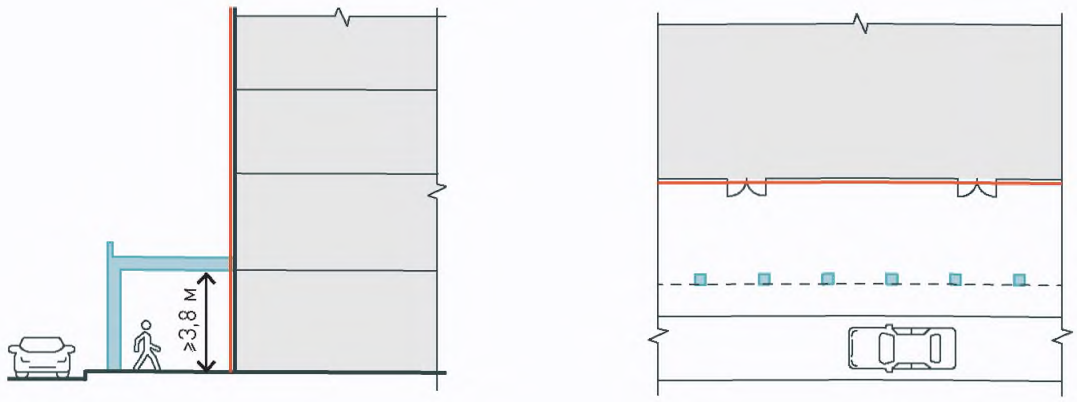

Москва, Россия
© «Это Москва»



Лондон, Великобритания
© Yiucheung / Shutterstock

**РЕШЕНИЕ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

# ВЫСТУПАЮЩАЯ ГАЛЕРЕЯ




**ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

| | |
|---|---|
| Высота первого этажа (мин.) | 3,8 м |
| Процент остекления фасада первого этажа (мин.) | 70% |
| Отступ первого этажа от линии застройки (мин.) | 0 м |
| Отметка входов над уровнем тротуара (макс.) | 0 м |

Размещение выступающей галереи вдоль фасада здания целесообразно на улицах с высоким пешеходным потоком и значительным количеством объектов торговли и услуг на первых этажах. Она выходит за пределы красной линии, нависая над тротуаром: это защищает пешеходов от неблагоприятных погодных условий и создает возможность для устройства террас на крыше галереи.



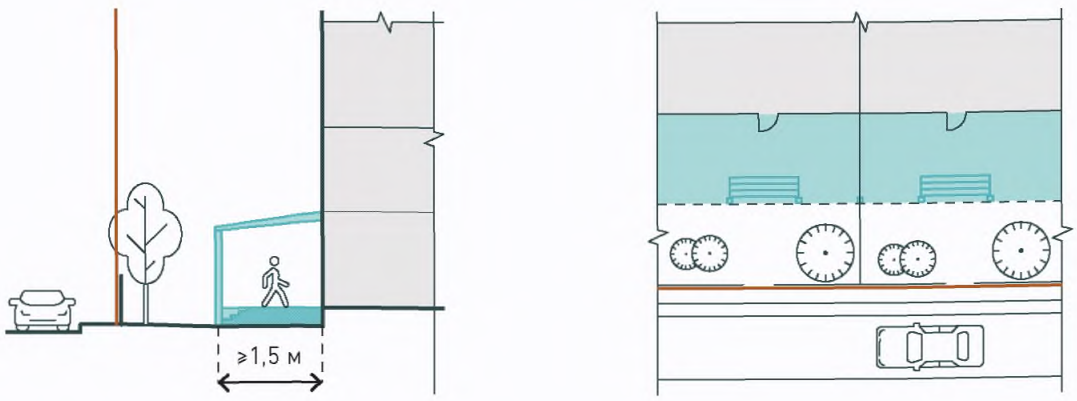
Новый Орлеан, США
© S. Greg Panosian / iStock



Гамбург, Германия
© T. W. van Urk / Shutterstock

РЕШЕНИЕ УЛИЧНОГО ФРОНТА

# ВЕРАНДА




**ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

| | |
|---|---|
| Высота первого этажа (мин.) | Опционально |
| Отступ первого этажа от линии застройки (мин.) | 0 м |
| Отметка входов над уровнем тротуара (макс.) | Опционально |
| Глубина веранды (мин.) | 1,5 м |

Веранда размещается в пределах отступа застройки от красной линии. Граница между земельным участком и улицей может быть обозначена ограждением или живой изгородью. Такой тип фронта характерен для индивидуальной жилой застройки.



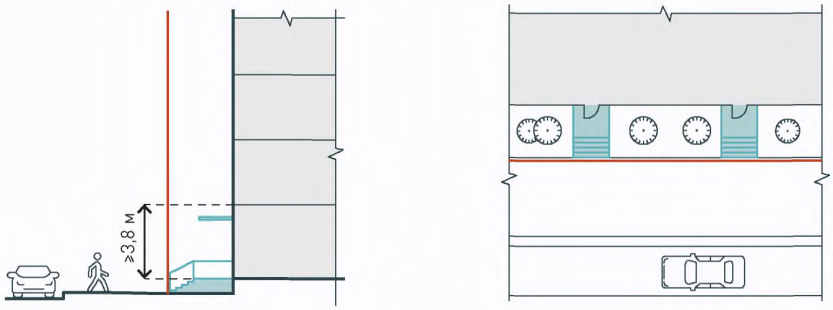
Сиэтл, США
© Donna Phelan / Intero Real Estate



Сан-Антонио, США
© Ryann Ford / Poteet Architects

**РЕШЕНИЕ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

# КРЫЛЬЦО




**ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

| | |
|---|---|
| Высота первого этажа (мин.) | 3,8 м |
| Процент остекления фасада первого этажа (мин.) | Не устанавливается |
| Отступ первого этажа от линии застройки (мин.) | 0 м |
| Отметка входов над уровнем тротуара (макс.) | Опционально |

Вход в дом осуществляется через крыльцо. В зависимости от глубины отступа застройки от красной линии и высоты подъема ступени и/или пандус могут быть ориентированы перпендикулярно тротуару или располагаться вдоль фасада. Крыльцо рекомендуется для организации входов в индивидуальные дома, особенно блокированные. Следует избегать устройства крыльца для общих входов многоквартирных домов, офисов и коммерческих помещений.



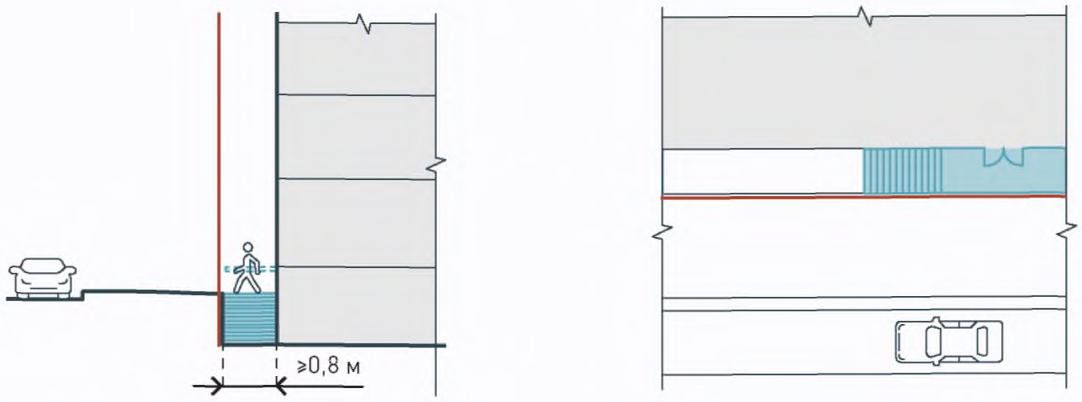
Амстердам, Нидерланды
© Google Maps



Нью-Йорк, США
© Chris Martin / iStock

**РЕШЕНИЕ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

# ПРИЯМОК




**ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

| | |
|---|---|
| Высота первого этажа (мин.) | Опционально |
| Отступ первого этажа от линии застройки (мин.) | 0 м |
| Отметка входов над уровнем тротуара (макс.) | Опционально |
| Ширина лестницы (мин.) | 0,8 м |

Чтобы повысить уровень смешанного использования и функционального разнообразия территории, цокольные этажи зданий могут быть использованы в качестве коммерческих помещений. В этом случае организация входных групп в цокольные помещения может быть выделена в качестве отдельного решения уличного фронта. Для размещения приямка перед фасадом застройка должна отступать от красной линии минимум на 1,2 м.



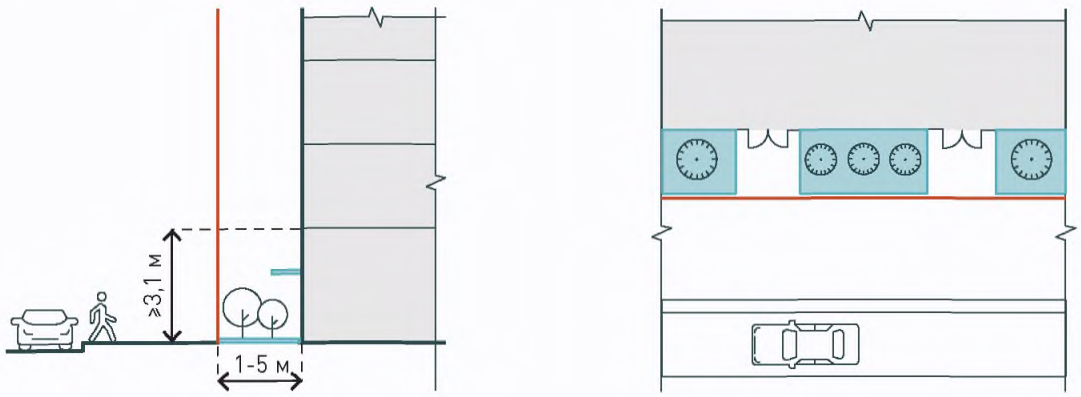

Лондон, Великобритания
© Anton Havelaar / Shutterstock




Кент, Великобритания
© TripAdvisor / The Wine Bar

**РЕШЕНИЕ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

# ПАЛИСАДНИК




**ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

| | |
|---|---|
| Высота первого этажа (мин.) | Жилого — 3,1 м; нежилого — 3,8 м |
| Процент остекления фасада первого этажа (мин.) | Опционально |
| Отметка входов над уровнем тротуара (макс.) | 0 м |
| Глубина палисадника (мин./макс.) | 1–5 м |

При отступе застройки от красной линии более 1 м вдоль жилых первых этажей обустраивается озелененная буферная зона — для повышения приватности жилых помещений. Для разграничения частного и общественного пространства озеленение палисадника может быть приподнято над уровнем земли или иметь четкую пространственную границу в виде невысокого ограждения или живой изгороди. Вход в здание может быть организован как в плоскости фасада, так и в нише.



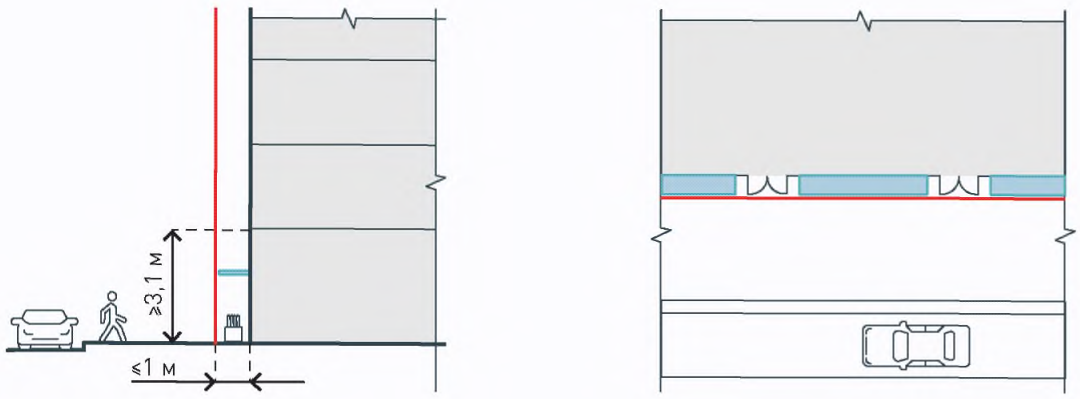

Копенгаген, Дания
© Willem van de Kerkhof / Shutterstock



Лондон, Великобритания
© Alexey Fedorenko / Shutterstock

РЕШЕНИЕ УЛИЧНОГО ФРОНТА

# ЗЕЛЕНАЯ ОТМОСТКА




**ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

| | |
|---|---|
| Высота первого этажа (мин.) | Жилого — 3,1 м; нежилого — 3,8 м |
| Процент остекления фасада первого этажа (мин.) | Опционально |
| Отметка входов над уровнем тротуара (макс.) | 0 м |
| Глубина зеленой отмостки (макс.) | 1 м |

Отступ от красной линии менее 1 м не позволяет обустроить полноценный палисадник. В этом случае можно использовать озеленение на отмостке: оно создаст узкую буферную зону между улицей и окнами квартир. В некоторых случаях отступ от красной линии может заполняться мощением или содержать малые архитектурные формы без озеленения. При небольшой глубине отступа вход можно организовывать в нише: это помогает избежать конфликта входной зоны с транзитным пешеходным потоком на улице.



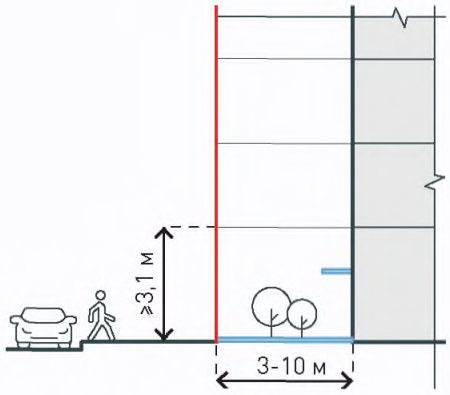
Амстердам, Нидерланды
© Karres + Brands

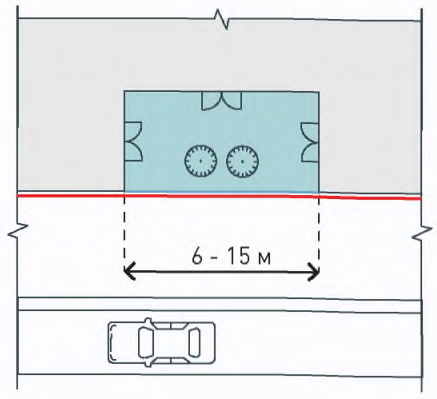


Роттердам, Нидерланды
© CreativeNature_nl / iStock

**РЕШЕНИЕ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

# ФРОНТАЛЬНЫЙ ДВОР




**ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА**

| | |
|---|---|
| Высота первого этажа (мин.) | Жилого — 3,1 м; нежилого — 3,8 м |
| Процент остекления фасада первого этажа (мин.) | Опционально |
| Отметка входов над уровнем тротуара (макс.) | 0 м |
| Ширина фронтального двора (мин./макс.) | 6–15 м |
| Глубина фронтального двора (макс.) | 3–10 м |

В отступе от красной линии находится лишь центральная часть фасада здания, образуя частное открытое пространство, выходящее на улицу. Заглубленная часть фасада наряду с остальным фасадом учитывается при расчете застроенности участка по линии застройки. Сопряженное с улицей открытое пространство может быть использовано в качестве общей дворовой территории для жильцов или иметь временную общественную функцию.



Сиэтл, США
© Zillow



Оттава, Канада
© Urbsite

# СОГЛАСОВАНИЕ АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ УЛИЧНОГО ФРОНТА И ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Значения некоторых объемно-пространственных параметров застройки могут зависеть от типа примыкающего открытого общественного пространства. В первую очередь это касается группы параметров, регулирующих уличный фронт. Далее приведена типология открытых общественных пространств согласно Книге 4 «Стандарт формирования облика города» и сочетающиеся с ними архитектурные решения уличного фронта (см. табл. 1, с. 165).

**УЛИЦЫ**

- Главная улица городского значения и транспортная магистраль
  Связывает районы между собой. Характеризуется высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. По ней проходят общегородские транспортные маршруты. На главной улице городского значения расположены объекты общественно-деловой инфраструктуры городского значения — торговые центры, концертные залы, музеи и пр.
- Главная улица районного значения
  Связывает микрорайон с соседними микрорайонами. Характеризуется высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. По ней проходят локальные транспортные и пешеходные маршруты. На главной улице расположены объекты общественно-деловой инфраструктуры и повседневного спроса — продуктовые магазины шаговой доступности, салоны красоты — и эпизодического спроса: торговые центры, кинотеатры, концертные залы. Вдоль главной улицы размещаются пространственные акценты.
- Второстепенная улица
  Связывает жилые кварталы с центром микрорайона и между собой. Характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. По второстепенной улице перемещаются преимущественно местные жители, здесь проходят локальные маршруты общественного транспорта. На второстепенной улице расположены объекты общественно-деловой инфраструктуры повседневного спроса и парковки для местных жителей.

- Местная улица
  Связывает квартал со второстепенными или главными улицами. Характеризуется низкой интенсивностью транспортных потоков, в основном с жилой застройкой. На таких улицах нет транзитного движения автотранспорта, через них не проходят маршруты общественного транспорта. Нежилые здания и помещения представлены в основном школами и детскими садами. На пересечениях со второстепенными и главными улицами размещаются небольшие коммерческие объекты.
- Пешеходная улица
  Улица с высокой интенсивностью пешеходных потоков и низкой — транспортного потока. Используется для прогулок и досуга. Первые этажи зданий занимают небольшие торговые центры, магазины, бары, кафе, галереи и библиотеки, расположенные равномерно на протяжении улицы.

**ПЛОЩАДИ**

- Главная площадь
  Характеризуется высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Здесь проводят городские фестивали и праздники, встречаются и отдыхают. Как правило, такие площади примыкают к главным улицам или находятся на их пересечении. На главной площади города и вокруг нее расположены объекты общественно-деловой инфраструктуры городского значения — дома культуры и отдыха, концертные залы, музеи и пр.
- Местная площадь
  Местная площадь — открытое пространство, предназначенное преимущественно для местных жителей. Она ограничена общественными зданиями, жилыми домами и улицами. На местные площади обращены входы объектов общественно-деловой инфраструктуры: магазинов и кафе. Здесь могут быть расположены остановки общественного транспорта и организованы ярмарки выходного дня.
- Транспортная площадь
  Характеризуется высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Как правило, примыкает к главным транспортным узлам территории. На транспортной площади расположены объекты общественно-деловой инфраструктуры — встроенно-пристроенные помещения, павильоны, киоски. В границах площади расположены парковки и остановки общественного транспорта.

**ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ**

- Городской парк
  Озелененная территория общего пользования площадью более 15 га для отдыха горожан. В городских парках размещаются элементы для кратковременного, продолжительного, активного и пассивного отдыха, а также сцены или площадки для крупных городских мероприятий, аттракционы и пр.

- Районный парк
  Озелененная территория общего пользования размером 10–15 га для отдыха жителей района. В парках размещаются элементы для кратковременного, продолжительного, активного и пассивного отдыха.
- Местный парк
  Озелененная территория общего пользования размером 1–3 га для отдыха жителей микрорайона. В местных парках размещаются элементы для кратковременного, длительного, активного и пассивного отдыха.
- Сквер
  Озелененная территория общего пользования размером 0,1–1 га для кратковременного отдыха, пешеходного и велосипедного транзитного движения. Примыкает к главным и второстепенным улицам.
- Бульвар
  Озелененная территория общего пользования с соотношением сторон не менее 1:4. Расположен вдоль главных или второстепенных улиц с одной из сторон или посередине или продолжает пешеходную улицу. Предназначен для кратковременного отдыха, пешеходного и велосипедного транзитного движения.

| | АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ УЛИЧНОГО ФРОНТА | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Веранда | Палисадник | Зеленая отмостка | Крыльцо | Терраса | Пристройка | Заглубление | Витрина | Выступающая галерея | Галерея | Приямок | Фронтальный двор |
| **УЛИЦЫ** | | | | | | | | | | | | |
| Главная улица городского значения и транспортная магистраль | | | | | | ✓ | ✓ | ✓ | | | | |
| Главная улица районного значения | | | | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Второстепенная улица | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | | ✓ | | | ✓ | ✓ |
| Местная улица | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | | | | | | | | ✓ |
| Пешеходная улица | | | | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| **ПЛОЩАДИ** | | | | | | | | | | | | |
| Главная площадь | | | | | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | | |
| Местная площадь | | | | | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | | |
| Транспортная площадь | Параметры фронта застройки определяются согласно типам улиц, ограничивающих площадь | | | | | | | | | | | |
| **ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ** | | | | | | | | | | | | |
| Городской парк | Параметры фронта застройки определяются согласно типам улиц, проходящих между парком и застройкой | | | | | | | | | | | |
| Районный парк | | | | | | | | | | | | |
| Местный парк | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | | | ✓ | | ✓ | | |
| Сквер | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | |
| Бульвар | | | | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ |
| **НАБЕРЕЖНЫЕ** | | | | | | | | | | | | |
| Природная набережная | Параметры фронта застройки определяются согласно типам улиц, проходящих между набережной и застройкой | | | | | | | | | | | |
| Городская набережная | | | | | | | | | | | | |

Табл. 1. Согласование архитектурных решений уличного фронта
и открытых общественных пространств

Часть 4

# АЛГОРИТМ РАЗРАБОТКИ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО РЕГЛАМЕНТА


| | | |
|---|---|---|
| Шаг 1 | Определение границ территории для разработки ОПР | 170 |
| Шаг 2 | Предпроектный анализ | 173 |
| Шаг 3 | Формирование эскизной схемы зонирования и палитры зон ОПР | 180 |
| Шаг 4 | Определение перечня регулируемых параметров | 185 |
| Шаг 5 | Определение значений предельных параметров застройки | 189 |
| Шаг 6 | Составление карты градостроительного зонирования | 192 |

Разработка объемно-пространственного регламента включает в себя шесть последовательных шагов, которым предшествует выбор территории города для установления регламента. Выбор территории осуществляется муниципалитетом на основе документов стратегического и территориального планирования.

**Шаг 1.** Определение границ территории для разработки ОПР с. 170

На первом шаге определяются границы территории, на которую будет разработан регламент. Границы могут быть установлены органами муниципальной власти в составе технического задания на разработку регламента либо определены городскими властями совместно с разработчиками регламента.

**Шаг 2.** Предпроектный анализ с. 173

На втором шаге происходит предпроектный анализ. На основе его выводов будут осуществляться дальнейшие шаги разработки регламента. В границах разработки регламента анализируется сложившаяся застройка и открытые общественные пространства, определяются ограничения развития территорий и плотность планируемой застройки.

**Шаг 3.** Формирование эскизной схемы зонирования и палитры зон ОПР с. 180

На третьем шаге формируется эскизная схема зонирования и палитра зон ОПР. На схему наносятся укрупненные зоны, далее они детализируются в зависимости от прилегающих открытых общественных пространств.

**Шаг 4.** Определение перечня регулируемых параметров застройки

с. 185

На четвертом шаге определяется перечень регулируемых параметров: предельных параметров застройки и видов разрешенного использования.

**Шаг 5.** Определение значений предельных параметров застройки

с. 189

На пятом шаге определяются значения предельных параметров застройки на основе статистического анализа параметров сложившейся застройки, архитектурно-градостроительной концепции или историко-культурного анализа.

**Шаг 6.** Составление карты градостроительного зонирования

с. 192

На шестом шаге разрабатывается карта градостроительного зонирования, на которой отображаются точные границы зон ОПР.

**Результат.**
Внедрение ОПР в ПЗЗ

После разработки объемно-пространственного регламента осуществляется его внедрение в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ).

ШАГ 1

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ОПР

На первом шаге определяются границы территорий, на которые разрабатывается ОПР. Регламент может быть разработан для территорий разных масштабов:

- перекресток, сегмент улицы, площадь;
- улица;
- район города;
- город.

ОПР назначает требования к застройке по обе стороны улиц. Границы территории для разработки ОПР устанавливаются не по границам кварталов или осям улиц, а по тыльным границам земельных участков, выходящих на улицы. Методика установки границ в этом случае соответствует методике определения границ зон ОПР (см. шаг 6, с. 192).

### ПЕРЕКРЕСТОК, СЕГМЕНТ УЛИЦЫ, ПЛОЩАДЬ

Наименьшая территория, на которую можно разработать ОПР, — центр городской жизни. Это может быть перекресток, сегмент улицы или площадь. Границы разработки проходят по тыльным границам земельных участков, выходящих на выбранное открытое общественное пространство. ОПР для территорий такого масштаба позволяет регулировать преобразование среды точечно в тех случаях, когда разработка регламента на более крупную территорию нецелесообразна. Например, на территориях микрорайонной застройки, где центры городской жизни формируются на перекрестках, рядом с остановками общественного транспорта.

### УЛИЦА

ОПР может быть разработан для застройки, выходящей на главную улицу города или района, с целью формирования целостного и узнаваемого облика значимого городского общественного пространства. Границы разработки ОПР в этом случае проходят по тыльным границам земельных участков, выходящих на улицу. ОПР разрабатывается на территорию такого масштаба в случаях, когда нет возможности или необходимости разработать регламент на более крупные территории, например в условиях ограниченного бюджета.

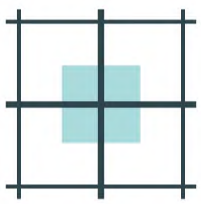
**РАЙОН ГОРОДА**

ОПР на территорию района или части района разрабатывается при необходимости детального регулирования объемно-пространственных характеристик застройки, например в историческом центре. Такой масштаб также применим, когда для территории разработан мастер-план и требуется обеспечить реализацию сформированных в нем объемно-пространственных решений застройки (подробнее о мастер-плане см. Книгу 3 «Стандарт освоения свободных территорий»). Границы разработки ОПР проходят по тыльным границам земельных участков, выходящих на улицу. На широких транспортных магистралях граница ОПР может устанавливаться по красной линии магистрали: из-за большого расстояния между фронтами застройки по разные стороны магистрали. Территорию проектирования также могут ограничивать искусственные и естественные рубежи: железнодорожные пути, реки, парки.

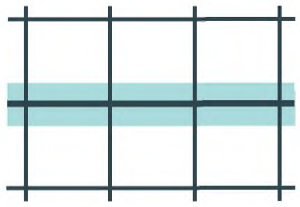
**ГОРОД**

Максимальный эффект ОПР достигается при разработке регламента на всю территорию города. Это позволяет создать комплексное видение развития городской застройки. Необходимо исключить территории, на которые регламент не разрабатывается: это территории, не подразумевающие застройки, например природные или сельскохозяйственные, и территории, застройка которых имеет особые требования к объемно-пространственной организации, — промышленные производства, объекты специального назначения, крупные медицинские учреждения и университетские кампусы.

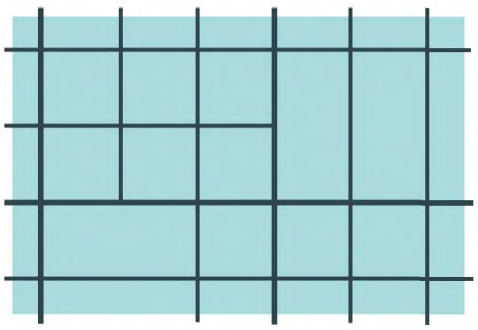
Решение о включении тех или иных кварталов и участков в территорию разработки ОПР должно приниматься с учетом документов стратегического и территориального планирования.



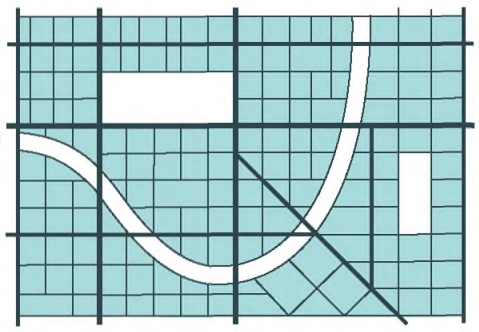
Перекресток, сегмент улицы, площадь



Улица



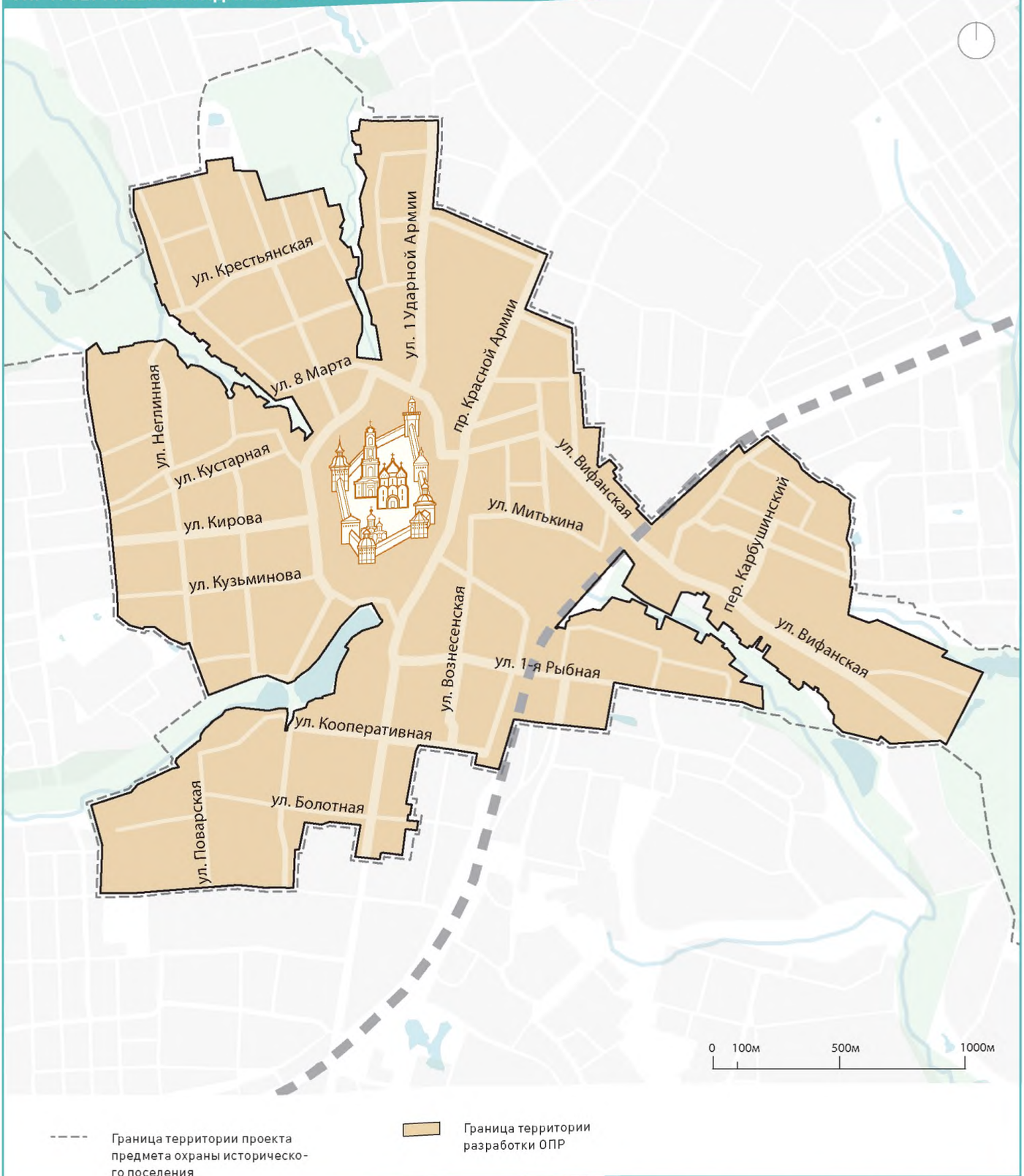
Район города



Город

Илл. 7. Масштабы территорий для разработки ОПР

## ОПР Г. СЕРГИЕВА ПОСАДА. КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ОПР




ОПР разработан для центральной части города. Граница территории разработки совпадает с границами разрабаты-ваемого проекта предмета охраны исторического поселения, за исключением природных территорий.

**ШАГ 2**

# ПРЕДПРОЕКТНЫЙ АНАЛИЗ

На этом шаге проводится анализ территории, на которую разрабатывается ОПР. В рамках предпроектного анализа происходят следующие работы:

- анализ типов и объемно-пространственных характеристик существующей застройки;
- анализ открытых общественных пространств;
- анализ зон с особыми условиями использования территории;
- анализ плотности планируемой застройки.

Точный состав и объем работ определяются согласно конкретной градостроительной ситуации. Полный перечень возможных исследований приведен в Книге 5 «Руководство по реализации проектов».

Методика проведения анализа может изменяться в зависимости от наличия исходных данных, их полноты, финансовых и временных ограничений.

### АНАЛИЗ ТИПОВ И ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

Анализ типов застройки необходим для формирования перечня территориальных зон ОПР (шаг 4, с. 185). На основе анализа объемно-пространственных характеристик застройки будут определяться значения регулируемых параметров ОПР (шаг 5, с. 189).

Типы застройки определяются поквартально. Если в квартале соседствуют несколько типов застройки и между их территориями можно провести четкую границу, квартал разделяется на несколько частей. Если типы застройки в квартале распределены таким образом, что четкую границу провести невозможно, вся территория квартала относится к преобладающему на ней типу — занимающему наибольшую площадь в квартале. Выявленные в границах территории разработки ОПР участки разных типов застройки наносятся на карту. Наиболее распространенные в России типы застройки и методика их определения приведены в приложении 1 (см. с. 198).

Помимо выделения типов застройки на карте необходимо выявить характеристики объемно-пространственной организации застройки.

Для того чтобы выявить характеристики застройки, необходимо обратить внимание на особенности:

- межевания территории;
- размещения объектов капитального строительства на участке;
- организации незастроенной территории участка;
- объемно-пространственной организации застройки;
- архитектурных решений фасадов;
- решений уличных фронтов и прифасадных зон;
- функционального использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### АНАЛИЗ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Анализ и выявление типов существующих и планируемых открытых городских общественных пространств необходимы для последующего назначения территориальных зон ОПР (шаг 3, с. 180) и определения перечня регулируемых параметров (шаг 4, с. 185).

Типы существующих открытых общественных пространств различаются в зависимости от интенсивности их использования, которая определяется через интенсивность транспортных и пешеходных потоков. Методика определения типов существующих улиц, площадей и озелененных территорий приведена в Книге 4 «Стандарт формирования облика города».

Информация о планируемых открытых общественных пространствах содержится в документах территориального планирования и планировки территории. Для определения типов планируемых открытых общественных пространств необходимо сравнить их параметры с параметрами открытых пространств, приведенными в Книге 4 «Стандарт формирования облика города».

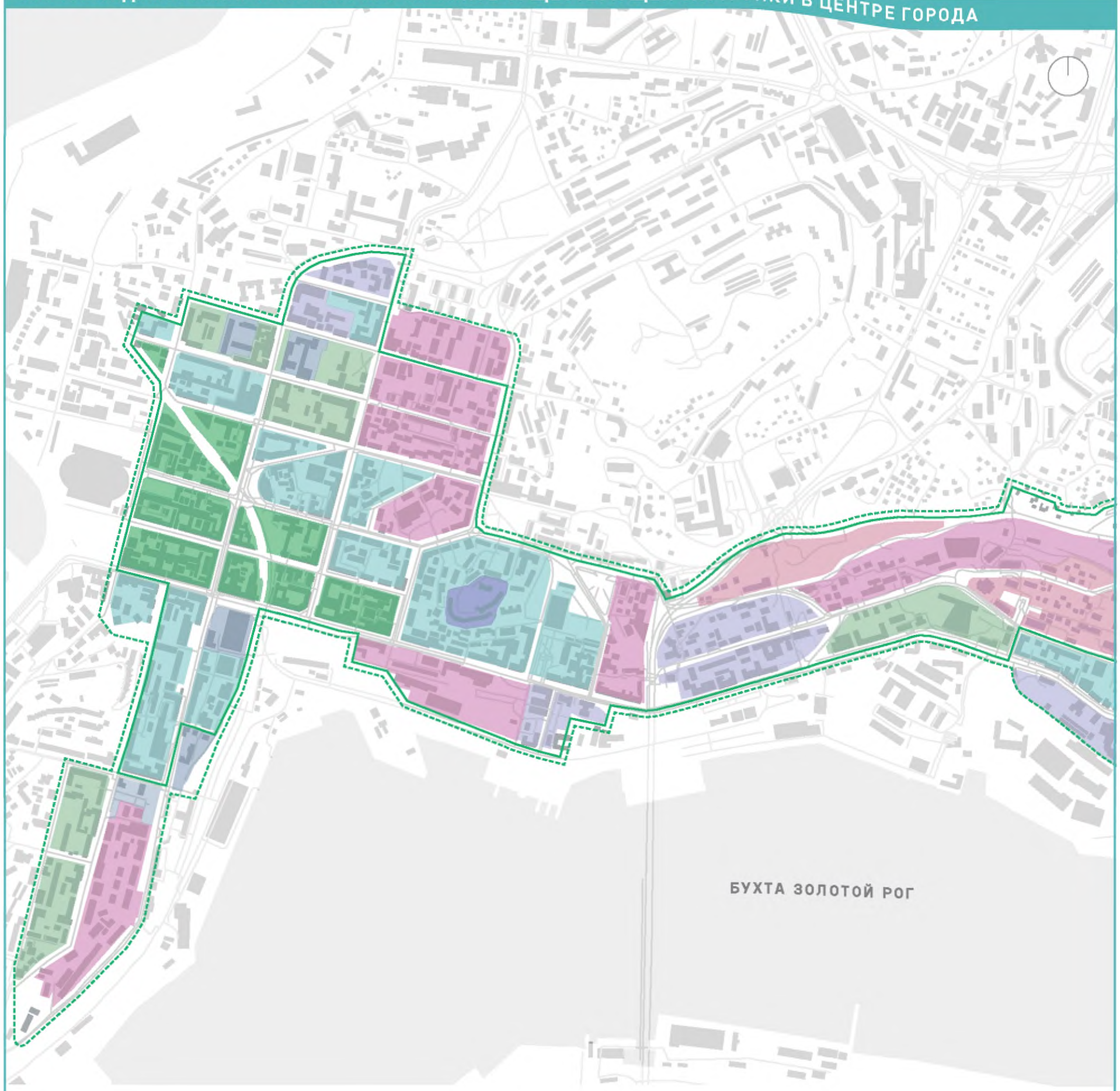
### АНАЛИЗ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ЗОУИТ)

Анализ позволяет выявить планировочные и иные ограничения, которые оказывают влияние на плотность и этажность планируемой застройки.

В ЗОУИТ могут устанавливаться следующие запреты и ограничения:

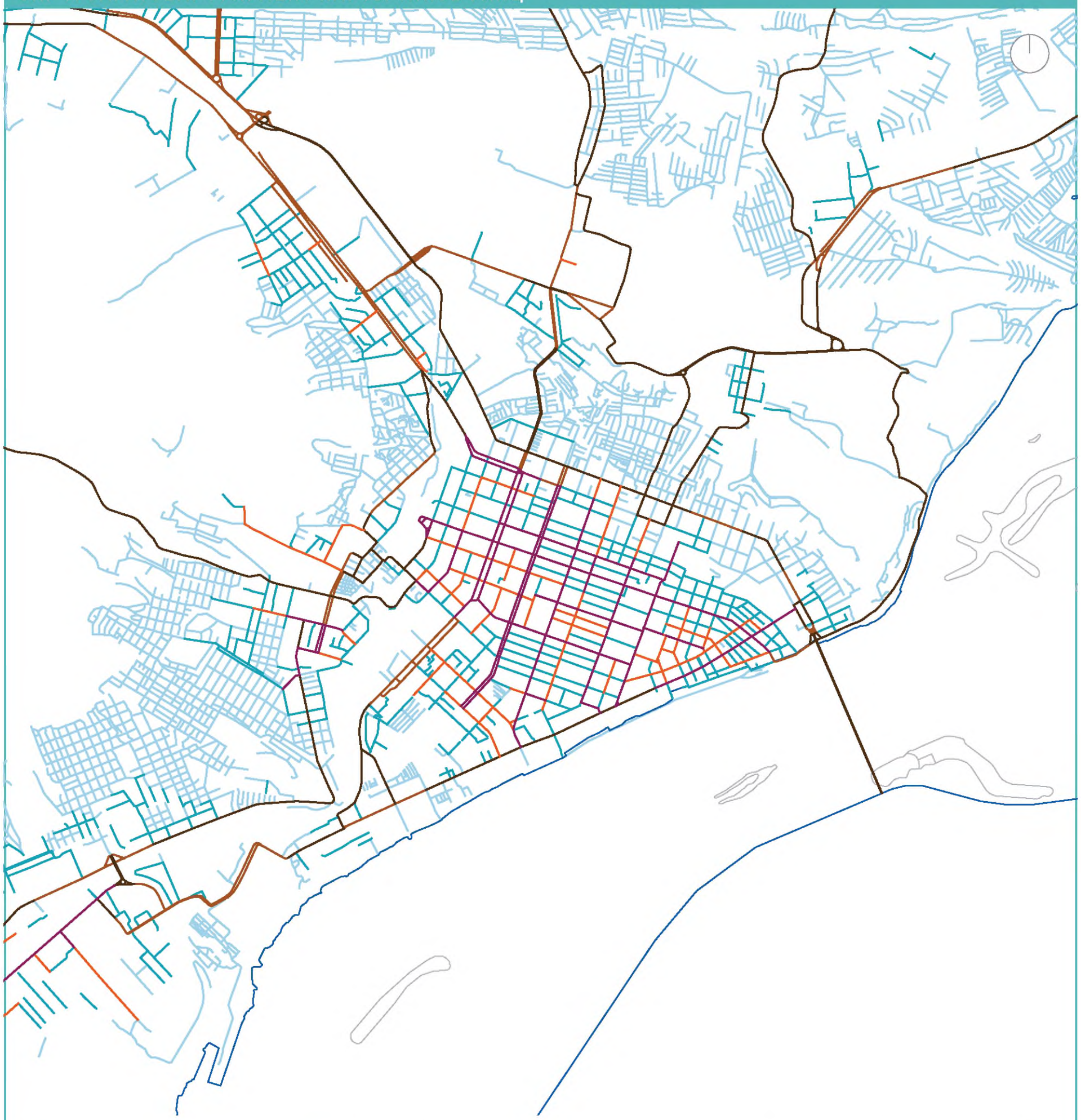
- Запрет на новую застройку. Например, в санитарно-защитных зонах предприятий тяжелой или химической промышленности, на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера (обвалов, затоплений и пр.). Такие территории исключаются из границ разработки ОПР.
- Ограничения объемно-пространственных характеристик застройки. Например, в зонах регулирования застройки ОКН или в зонах приаэродромной территории могут быть наложены значительные ограничения на высоту застройки.

## ОПР Г. ВЛАДИВОСТОКА. ФРАГМЕНТ КАРТЫ ТИПОВ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА




Анализ существующих типов застройки выявил восемь типов. Типы застройки определялись поквартально. Большинство кварталов сформированы одним типом застройки, в некоторых кварталах соседствуют несколько типов застройки.

## ОПР Г. САРАТОВА. ФРАГМЕНТ КАРТЫ ТИПОВ УЛИЦ




Типы улиц определены на основе анализа пешеходных и транспортных потоков.

Некоторые типы улиц уточнены с учетом типов застройки и объема озеленения вдоль улицы.

## ОПР Г. ВЛАДИВОСТОКА. ФРАГМЕНТ КАРТЫ ОГРАНИЧЕНИЙ ПРЕДЕЛЬНОЙ ЭТАЖНОСТИ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА




Карта составлена на основе анализа зон с особыми условиями использования территорий, в частности зон охраны объектов культурного наследия. Дополнительно отмечены объекты ОКН и диссонирующая высотная застройка.

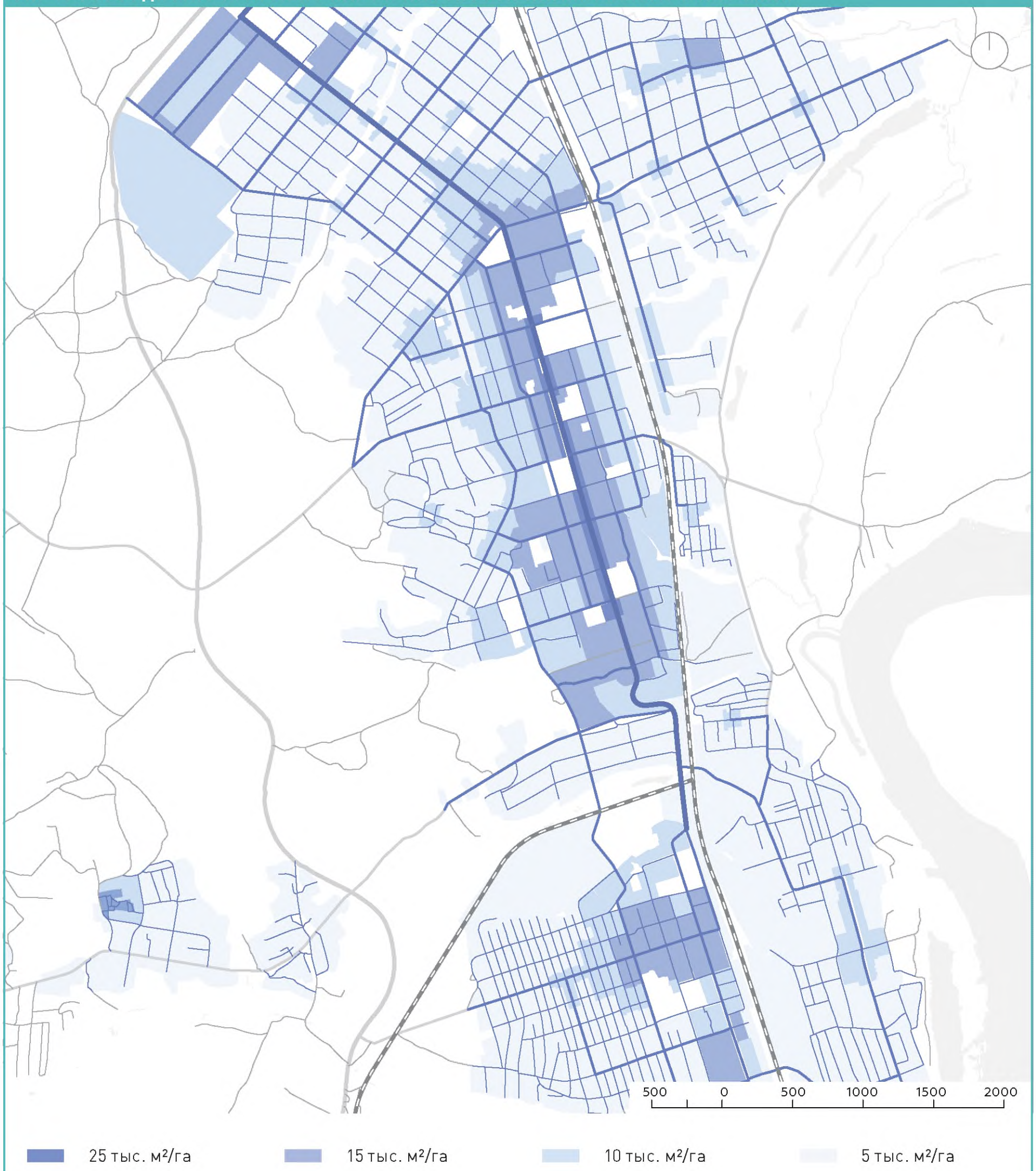
### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОТНОСТИ ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ

Плотность планируемой застройки служит основой для формирования палитры зон ОПР (шаг 3, с. 180) и учитывается при установлении значений предельных параметров застройки (шаг 5, с. 189). Сведения о планируемой плотности содержатся в следующих документах:

- территориального планирования;
- градостроительного зонирования;
- нормативах градостроительного проектирования;
- документации по планировке территории;
- других документах, содержащих предложения по развитию городских территорий (стратегии пространственного развития, архитектурно-градостроительные концепции развития территорий).

Если сведения в документах противоречат друг другу, необходимо согласовать с администрацией города, какой документ принимать в качестве ориентира. В результате анализа документов создается сводная карта с отображением плотности планируемой застройки.

## ОПР Г. СВОБОДНОГО. ФРАГМЕНТ КАРТЫ ПЛОТНОСТИ ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ




На карте отображена планируемая максимальная плотность застройки. Карта составлена с учетом сложившейся застройки и предложений стратегии пространственного развития Свободного, разработанной совместно с ОПР.

ШАГ 3

# ФОРМИРОВАНИЕ ЭСКИЗНОЙ СХЕМЫ ЗОНИРОВАНИЯ И ПАЛИТРЫ ЗОН ОПР

Требования к будущей застройке варьируются в зависимости от территориальных зон ОПР — территорий, для которых определены границы на карте градостроительного зонирования и установлены единые предельные параметры застройки и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Чтобы определить будущие типы застройки и их размещение на территории, на которую разрабатывается ОПР, необходимо сформировать эскизную схему зонирования. На эскизной схеме устанавливаются условные границы зон ОПР без учета точных границ земельных участков. В дальнейшем на основе эскизной схемы будет составлена карта градостроительного зонирования с точными границами территориальных зон ОПР (шаг 6, с. 192).

Формирование эскизной схемы зонирования происходит в три этапа.

### ЭТАП 1. ФОРМИРОВАНИЕ УКРУПНЕННЫХ ЗОН ОПР

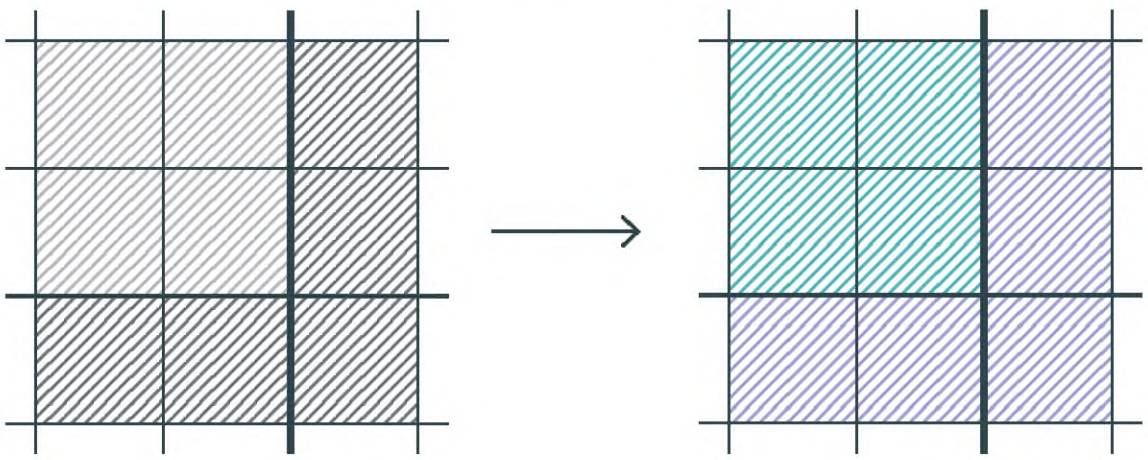
На основе карты планируемой плотности застройки (шаг 2, с. 173) формируются укрупненные зоны ОПР. Для каждого значения плотности назначается отдельная зона. Зоны исторической застройки выделяются отдельно, поскольку для обеспечения преемственности новой застройки по отношению к существующей может потребоваться более детальное регулирование параметров, чем в схожей по плотности современной застройке. Например, может быть выделена зона малоэтажной застройки и зона исторической малоэтажной застройки.

### ЭТАП 2. ДЕТАЛИЗАЦИЯ УКРУПНЕННЫХ ЗОН

Укрупненные зоны ОПР разделяются на несколько зон, в каждой из которых уточняются параметры застройки и виды разрешенного использования:

- высота застройки;
- ширина участка;
- процент застроенности земельного участка по красным линиям;
- величина отступа застройки от красной линии;
- функциональное использование первых этажей.

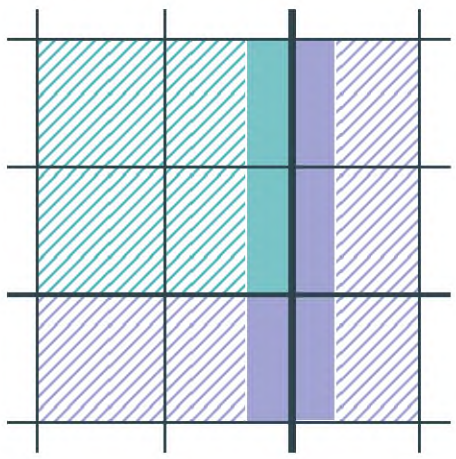
**ЭТАП 1. ФОРМИРОВАНИЕ УКРУПНЕННЫХ ЗОН ОПР**



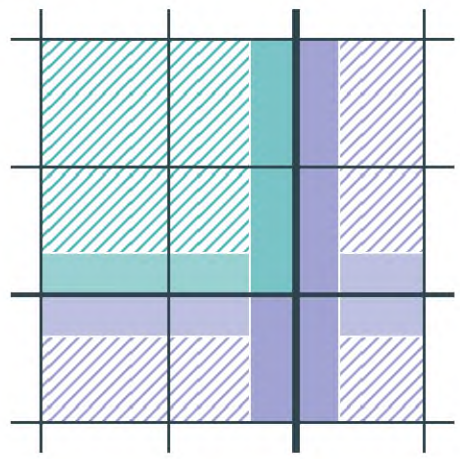
Карта планируемой плотности застройки

Формирование укрупненных зон для территорий с разной планируемой плотностью застройки

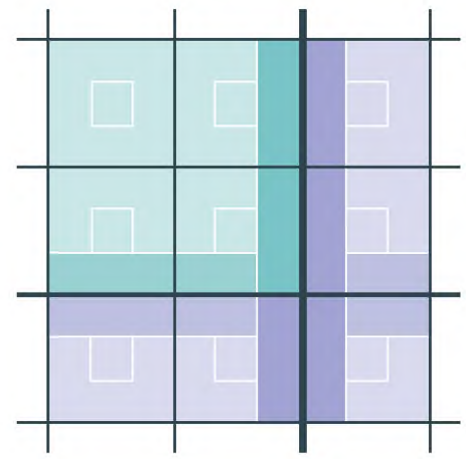
**ЭТАП 2. ДЕТАЛИЗАЦИЯ УКРУПНЕННЫХ ЗОН**



1. Детализация зон вдоль главных улиц

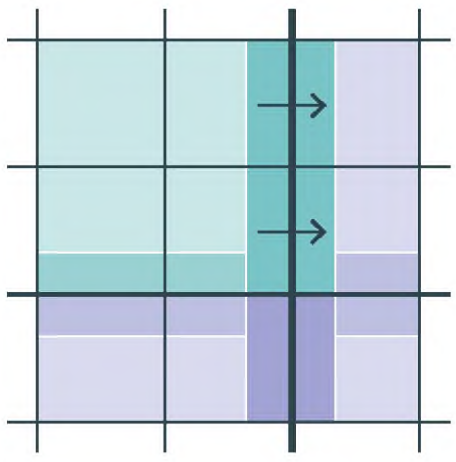


2. Детализация зон вдоль второстепенных улиц

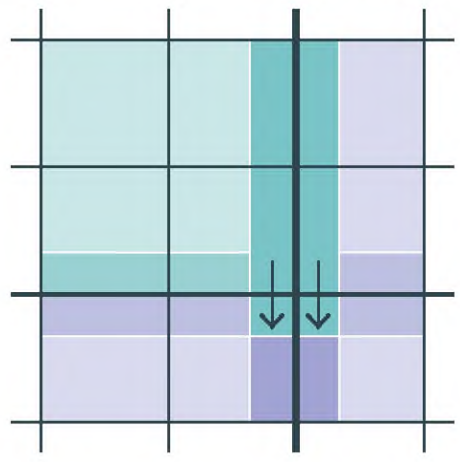


3. Детализация зон вдоль местных улиц. Назначение зон на внутриквартальные территории

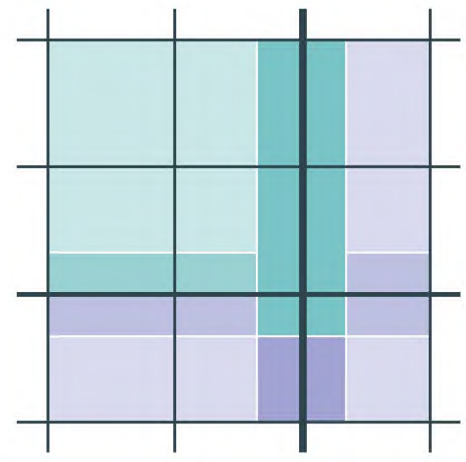
**ЭТАП 3. СОГЛАСОВАНИЕ ТРЕБОВАНИЙ К ЗАСТРОЙКЕ ПО РАЗНЫЕ СТОРОНЫ УЛИЦ И ПЛОЩАДЕЙ**



Согласование требований к застройке вдоль главных улиц



Согласование требований к застройке на перекрестке главной и второстепенной улицы



Эскизная схема зонирования




Илл. 8. Этапы разработки эскизной схемы зонирования территории

Если планируемая плотность застройки территории соответствует существующей, то параметры основываются на параметрах существующей застройки. Если плотность повышается или снижается, то для определения параметров используются шаблоны зон ОПР (см. раздел 8, с. 126).

Зоны выделяются вдоль открытых общественных пространств: по порядку от наиболее интенсивно используемых улиц и площадей к наименее. Например, сначала выделяются зоны вдоль главных улиц, затем вдоль второстепенных и далее вдоль местных. Соблюдение такой последовательности позволяет определить зоны, расположенные на пересечении улиц разного типа.

Границы зон устанавливаются на расстоянии 30 м от красной линии. Если ширина квартала менее 60 м, то границы зон устанавливаются посередине квартала. В кварталах шириной более 60 м внутриквартальные территории, не попавшие ни в одну зону, относятся к наименее плотной зоне из имеющихся в этом квартале.

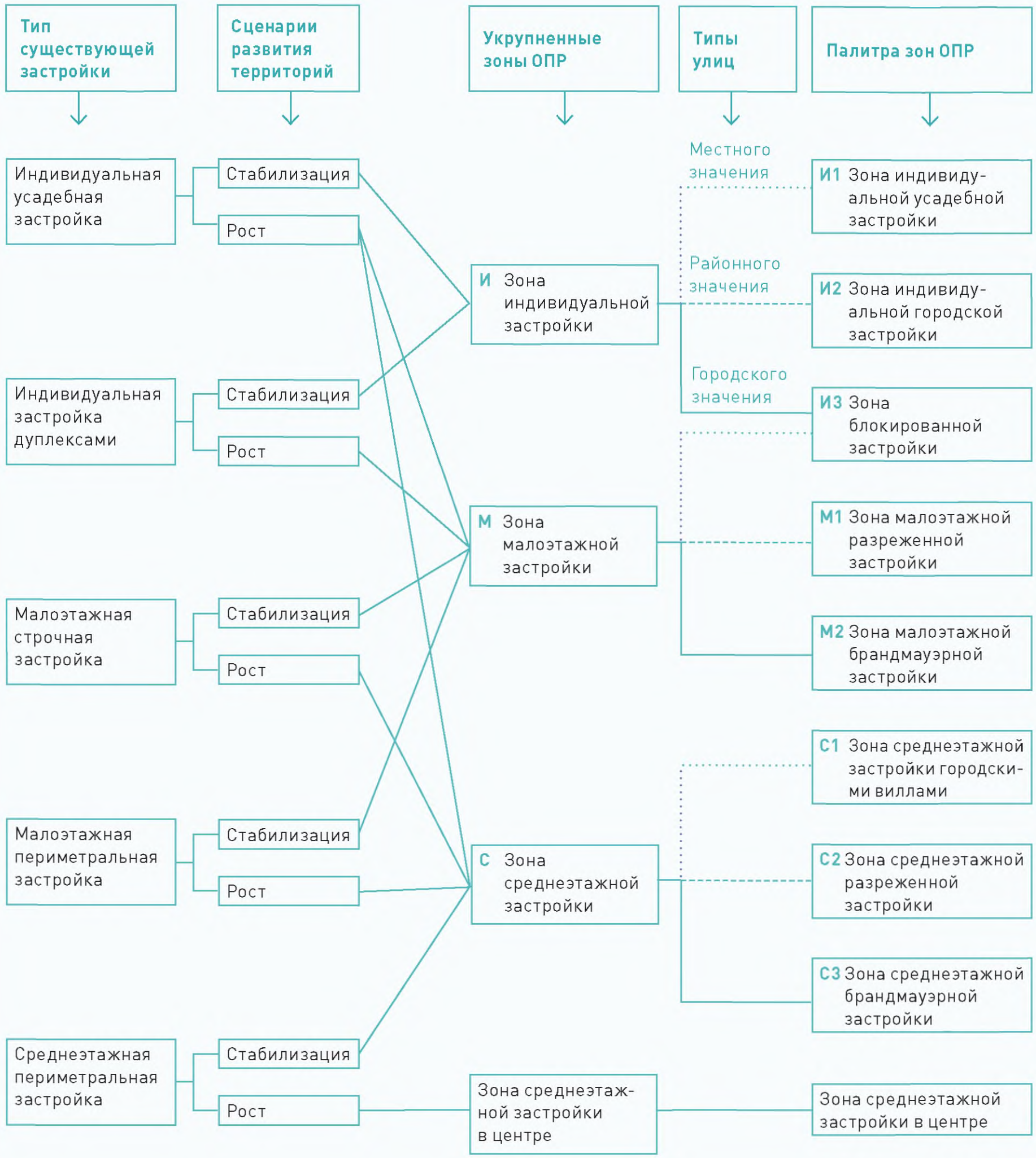
### ЭТАП 3. СОГЛАСОВАНИЕ ТРЕБОВАНИЙ К ЗАСТРОЙКЕ ПО РАЗНЫЕ СТОРОНЫ УЛИЦ И ПЛОЩАДЕЙ

На третьем этапе происходит уточнение границ некоторых зон ОПР с целью формирования единого типа застройки по разные стороны улиц, площадей и на перекрестках. В случаях когда на противоположных сторонах открытых общественных пространств установлены разные зоны ОПР, разработчик регламента назначает одну зону со всех сторон открытого общественного пространства. Для каких типов улиц, площадей и на каких перекрестках осуществлять согласование параметров, а также какую именно зону следует выбрать, определяется индивидуально, в зависимости от градостроительной ситуации.

В результате формируется эскизная схема зонирования и палитра территориальных зон, включающие следующую информацию:

- основные параметры зон;
- схематичное изображение застройки.

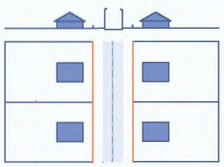
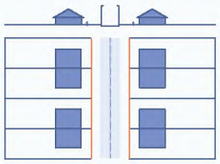
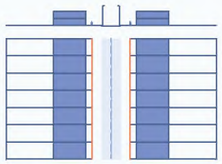
## ОПР Г. СВОБОДНОГО. БЛОК-СХЕМА ФОРМИРОВАНИЯ ПАЛИТРЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

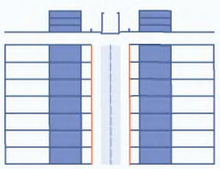
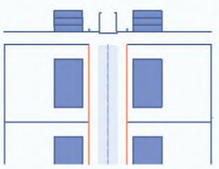
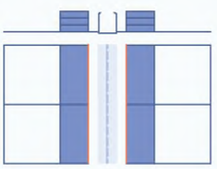


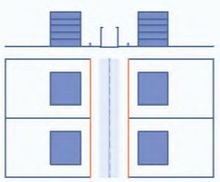
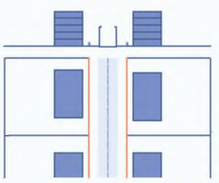
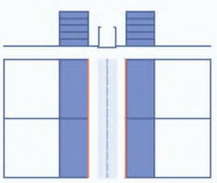

На основании сценариев развития существующих типов застройки определены укрупненные зоны ОПР. Далее, путем детализации укрупненных зон в соответствии с типами улиц, сформирована палитра зон ОПР.


183

## ОПР Г. СВОБОДНОГО. ПАЛИТРА ЗОН

| | Улица местного значения | Улица районного значения | Улица городского значения |
|---|---|---|---|
| Зоны ОПР | И1 | И2 | И3 |
| **Индивидуальная застройка** |  |  |  |
| Этажность | До 2 эт. | До 2 эт. | До 3 эт. |
| Ширина участка | До 30 м | До 20 м | До 9 м |
| Процент застроенности участка по красной линии | От 50 % | От 60 % | От 80 % |
| Отступ застройки от красной линии | До 5 м | До 3 м | До 1 м |
| Функция первого этажа | Жилая | Жилая | Жилая или коммерческая |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Зоны ОПР | М1 | М2 | М3 |
| **Малоэтажная застройка** |  |  |  |
| Этажность | До 3 эт. | До 3 эт. | До 3 эт. |
| Ширина участка | До 9 м | До 60 м | До 9 м |
| Процент застроенности участка по красной линии | От 80 % | От 60 % | От 80 % |
| Отступ застройки от красной линии | До 5 м | До 3 м | До 1 м |
| Функция первого этажа | Жилая | Жилая или коммерческая | Коммерческая |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Зоны ОПР | С1 | С2 | С3 |
| **Среднеэтажная застройка** |  |  |  |
| Этажность | До 5 эт. | До 5 эт. | До 5 эт. |
| Ширина участка | От 30 м | От 60 м | От 60 м |
| Процент застроенности участка по красной линии | До 50 % | До 60 % | До 80 % |
| Отступ застройки от красной линии | До 5 м | До 3 м | До 1 м |
| Функция первого этажа | Жилая или коммерческая | Жилая или коммерческая | Коммерческая |

На схеме отображены характеристики зон ОПР г. Свободного. Для каждой зоны зафиксированы основные параметры и приведено схематичное изображение застройки в плане и разрезе.

ШАГ 4

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЕРЕЧНЯ РЕГУЛИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ

Для каждой зоны ОПР составляется перечень предельных параметров застройки и видов разрешенного использования. Перечень параметров определяется исходя из уровня детализации регулирования и уточняется с учетом характеристик существующей застройки. Уровень детализации предельных параметров застройки и ВРИ определяются независимо друг от друга для каждой зоны ОПР.

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЕРЕЧНЯ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ ЗАСТРОЙКИ

Для определения перечня предельных параметров застройки необходимо определить уровень детализации регулирования для каждой зоны ОПР. Уровень детализации выражается в количестве устанавливаемых параметров и ширине диапазонов их значений.

В зонах с более детальным регулированием количество предельных параметров больше, а диапазоны их значений уже. Такое регулирование обеспечивает высокую предсказуемость облика будущей застройки и, как правило, необходимо для значимых городских территорий. Например, для исторической среды, где важно избегать появления диссонирующих со сложившимся обликом застройки новых зданий и сооружений, или для застройки вдоль главных улиц, площадей и парков, где требуется создание узнаваемого облика.

В зонах с менее детальным регулированием меньше количество параметров и шире диапазоны их значений. При таком регулировании облик новой застройки менее предсказуем, он может варьироваться в установленных регламентом рамках. Как правило, регламент с низким уровнем детализации применяется для территорий, где сложившаяся застройка отличается большим разнообразием объемно-пространственных решений.

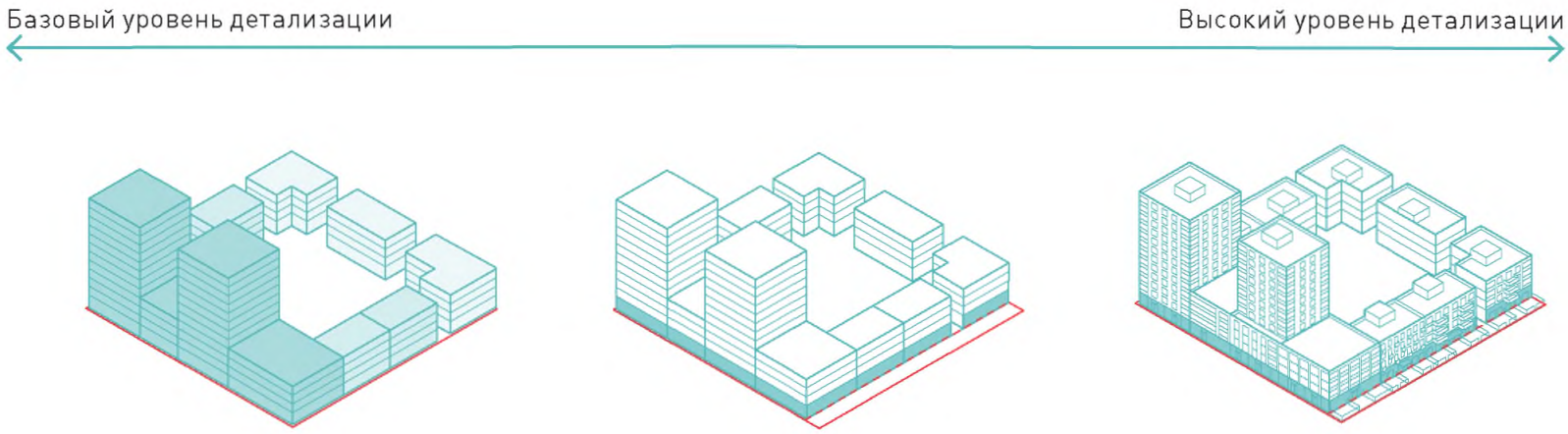
Можно выделить три уровня детализации регулирования, различающихся по набору предельных параметров застройки.

1. Регулирование параметров участков и пространственного конверта. Вводятся параметры, описывающие общую конфигурацию зданий на участках. В первую очередь устанавливаются параметры, влияющие на характеристики застройки со стороны улицы: высота

застройки, ширина участка, процент застроенности участка по красной линии и отступ застройки от красной линии. Такое регулирование позволяет сформировать определенный тип застройки.

2. Регулирование параметров уличного фронта.
   Вводятся требования к функциональному использованию и архитектурным решениям первого этажа застройки. Такое регулирование направлено на стимулирование размещения в первых этажах предприятий торговли и услуг.
3. Регулирование параметров фасадов.
   Устанавливаются требования к пропорциям, цвету, материалам, выступающим элементам фасадов и пр. Такая детализация используется, например, в исторической среде для обеспечения преемственности новой застройки по отношению к исторической.

Предельные параметры на каждом уровне детализации разделяются на основные и дополнительные. Основные устанавливаются всегда. Дополнительные решают специфичные задачи и назначаются в зависимости от результатов анализа типов существующей застройки (подробнее о регулируемых параметрах см. раздел 7, с. 112).




Илл. 9. Предельные параметры застройки в зависимости от уровня детализации регулирования

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Виды разрешенного использования также различаются по уровню детализации, однако не зависят от детализации предельных параметров застройки. Например, на центральных улицах города может быть высокая детализация предельных параметров, но низкая детализация ВРИ.

При высоком уровне детализации ВРИ определяют точные виды использования — к примеру, из обобщенной категории объектов торгово-бытового обслуживания выделяются несколько конкретных разрешенных видов: магазины, кафе и рестораны. Такой уровень детализации также подразумевает установление большего количества условно разрешенных видов использования, требующих получения разрешения от муниципалитета. Это уместно на улицах с преимущественно жилой функцией, где основными видами использования будут жилые дома, а коммерческие объекты — условно разрешенными.

При низком уровне детализации регламент может ограничиться обобщенными категориями видов разрешенного использования, к примеру, все объекты торгово-бытового обслуживания. На территорию назначаются в основном разрешенные виды использования, количество условно разрешенных видов минимизировано. Такой уровень детализации применяется для поощрения функционального разнообразия на улицах с высокой интенсивностью транспортно-пешеходных потоков, где могут соседствовать объекты разного функционального назначения.

## ОПР Г. САРАТОВА. ПРИМЕРЫ ЗОН С РАЗНЫМ УРОВНЕМ ДЕТАЛИЗАЦИИ И РЕГУЛИРОВАНИЯ

| | Зоны ОПР | | |
|---|---|---|---|
| | Среднеэтажная разреженная застройка | Среднеэтажная периметральная застройка | Малоэтажная застройка исторического центра |
| Уровень детализации | Базовый | Средний | Высокий |
| **Параметры земельных участков** | | | |
| Ширина участка (макс.) | | ✓ | ✓ |
| Площадь участка (мин./макс.) | | | ✓ |
| Процент застроенности участка (макс.) | ✓ | ✓ | ✓ |
| Процент озеленения на участке (мин.) | | | ✓ |
| **Параметры пространственного конверта** | | | |
| Высота застройки (макс.) | ✓ | ✓ | ✓ |
| Высота застройки по уличному фронту (мин./макс.) | | | ✓ |
| Процент застроенности участка по уличному фронту (мин./макс.) | | ✓ | ✓ |
| Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.) | | | ✓ |
| **Параметры уличного фронта** | | | |
| Отступ застройки от красной линии (мин./макс.) | ✓ | ✓ | ✓ |
| Отступ плоскостных парковок, инженерных сооружений, хозяйственных построек от линии регулирования застройки (мин.) | ✓ | ✓ | ✓ |
| Высота ограждений (макс.) | ✓ | ✓ | ✓ |
| Процент остекления фасада первого этажа (мин.) | | ✓ | ✓ |
| Отступ первого этажа от линии застройки (макс.) | | | ✓ |
| Уровень входа первого этажа (макс.) | | | ✓ |
| Шаг входов в жилые и коммерческие помещения (мин.) | | | ✓ |
| **Архитектурные параметры фасадов** | | | |
| Процент остекления фасада (мин./макс.) | | | ✓ |
| Расстояния между горизонтальными осями (макс.) | | | ✓ |
| Расстояния между вертикальными осями (макс.) | | | ✓ |
| Высота окон (макс.) | | | ✓ |
| Пропорции окон | | | ✓ |
| Тип и цвет материалов | | | ✓ |

Наиболее детально регулируются зоны в историческом центре. Меньше параметров устанавливается для периметральной и разреженной застройки, распространенной в срединной части города и на периферии.

ШАГ 5

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ ЗАСТРОЙКИ

При определении значений параметров может устанавливаться диапазон или точные значения. Диапазон значений устанавливается в виде максимального и/или минимального допустимого значения параметра.

Значения параметров, рекомендуемые Стандартом для разных типов застройки, приведены в шаблонах зон ОПР (см. раздел 8, с. 126). В случаях когда шаблоны не используются или требуют уточнения, основным методом определения значений параметров будет статистический анализ объемно-пространственных параметров застройки. В отдельных случаях значения параметров можно определять на основе архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) или историко-культурного анализа.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗНАЧЕНИЙ РЕГУЛИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ НА ОСНОВЕ СТАТИСТИЧЕСКОГО АНАЛИЗА ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ПАРАМЕТРОВ ЗАСТРОЙКИ**

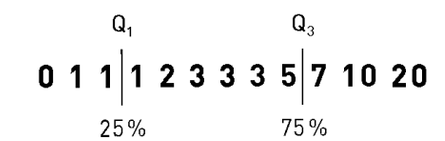
Метод позволяет определить диапазоны значений параметров на основе анализа образцовой застройки. Для определения значений разных параметров возможно анализировать фрагменты разной застройки. При сценарии стабилизации за образец принимается сложившаяся застройка. При росте или сжатии — застройка, характеристики которой соответствуют характеристикам планируемой. Образцом может служить существующая застройка в городе разработки ОПР или аналоги в других городах России и мира.

Методика определения параметров на основе статистического анализа

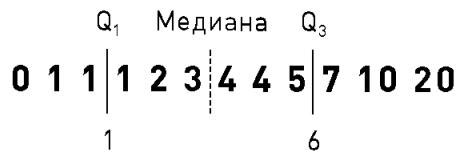
Значения параметров застройки необходимо определить на всех анализируемых фрагментах застройки и сформировать набор данных. Далее набор данных следует упорядочить по возрастанию значений:

**0 1 1 1 2 3 3 3 5 7 10 20**

Как правило, набор данных содержит нетипично высокие и низкие значения параметров. Их необходимо отбросить. Наиболее простой способ — сократить набор данных сверху и снизу на 25 %.



Значения параметров в точках 25 % и 75 % называются нижним ($Q_1$) и верхним ($Q_3$) квартилями. Для расчета квартилей надо поделить набор данных медианой на две равные части, а затем в каждой из них найти медиану. Для определения медианы необходимо упорядочить набор данных по возрастанию и взять значение элемента посередине, если количество элементов в наборе нечетное, или найти среднее арифметическое между двумя средними значениями, если количество элементов четное.




**$Q_1$ = (1 + 1) / 2 = 1**
**$Q_3$ = (5 + 7) / 3 = 6**

Рассчитанные значения квартилей служат ориентиром при установке минимального и максимального значения параметра. Это позволяет учесть 50 % наиболее распространенных значений в выборке, отбросив очевидные исключения. Для повышения уровня детализации регулирования разработчики регламента могут сузить диапазон значений или расширить при необходимости снижения уровня детализации.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗНАЧЕНИЙ РЕГУЛИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ НА ОСНОВЕ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ

Если на территорию разработана архитектурно-градостроительная концепция, включающая детальные объемно-пространственные решения застройки, значения параметров устанавливаются в соответствии с описанными в концепции решениями. Эти решения формируются авторами проекта на основе предпроектных исследований, собственного опыта и экспертных знаний и утверждаются на общественных слушаниях или обсуждениях.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗНАЧЕНИЙ РЕГУЛИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ НА ОСНОВЕ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО АНАЛИЗА

Метод используется при работе с территориями исторической застройки. В рамках анализа рассматриваются исторические документы: правила застройки, чертежи, фотографии и пояснительные записки. Значения регулируемых параметров устанавливаются в соответствии с выявленными требованиями к исторической застройке. Если данных об исторической застройке много и они варьируются, возможно применение статистического анализа.

## ОПР Г. СВОБОДНОГО. СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ПАРАМЕТРОВ ЗАСТРОЙКИ

| Индивидуальная застройка | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | Q1 | Q3 | МИН. ЗНАЧЕНИЕ | МАКС. ЗНАЧЕНИЕ |
|---|---|---|---|---|---|
| **Параметры участка** | | | | | |
| Протяженность по уличному фронту, м | 27 | 19 | 31 | 11 | 66 |
| Глубина, м | 44 | 34 | 63 | 16 | 77 |
| Площадь, га | 0,12 | 0,07 | 0,14 | 0,02 | 1 |
| Коэффициент застроенности | 0,15 | 0,1 | 0,2 | 0 | 0,3 |
| Коэффициент плотности застройки | 0,15 | 0,1 | 0,2 | 0 | 0,3 |
| **Параметры застройки** | | | | | |
| Высота, эт. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Процент застроенности участка по линии застройки, % | 42 | 32 | 54 | 0 | 93 |
| Глубина, м | 23 | 20 | 20 | 17 | 33 |
| **Параметры уличного фронта** | | | | | |
| Отступ линии застройки от красной линии, м | 1,2 | 0 | 1,1 | 0 | 21 |
| Глубина палисадника, м | 1,5 | 1 | 2,5 | 0 | 3 |
| Ориентация входов в жилые дома | двор | | | | |

| Застройка дуплексами | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | Q1 | Q3 | МИН. ЗНАЧЕНИЕ | МАКС. ЗНАЧЕНИЕ |
|---|---|---|---|---|---|
| **Параметры участка** | | | | | |
| Протяженность по уличному фронту, м | 17 | 15 | 18 | 8 | 37 |
| Глубина, м | 31 | 19 | 42 | 12 | 55 |
| Площадь, га | 0,05 | 0,03 | 0,07 | 0,01 | 0,15 |
| Коэффициент застроенности | 0,3 | 0,23 | 0,35 | 0,07 | 0,9 |
| Коэффициент плотности застройки | 0,3 | 0,23 | 0,35 | 0,07 | 0,9 |
| **Параметры застройки** | | | | | |
| Высота, эт. | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Процент застроенности участка по линии застройки, % | 59 | 41 | 72 | 15 | 100 |
| Глубина, м | 37 | 30 | 45 | 13 | 55 |
| **Параметры уличного фронта** | | | | | |
| Отступ линии застройки от красной линии, м | 4,6 | 2,3 | 7,5 | 2 | 9,3 |
| Глубина палисадника, м | – | – | – | – | – |
| Ориентация входов в жилые дома | двор | | | | |

Результаты статистического анализа параметров некоторых типов существующей застройки. Для каждого из анализируемых параметров определено среднее значение, нижний и верхний квартиль, максимальное и минимальное значение.

ШАГ 6

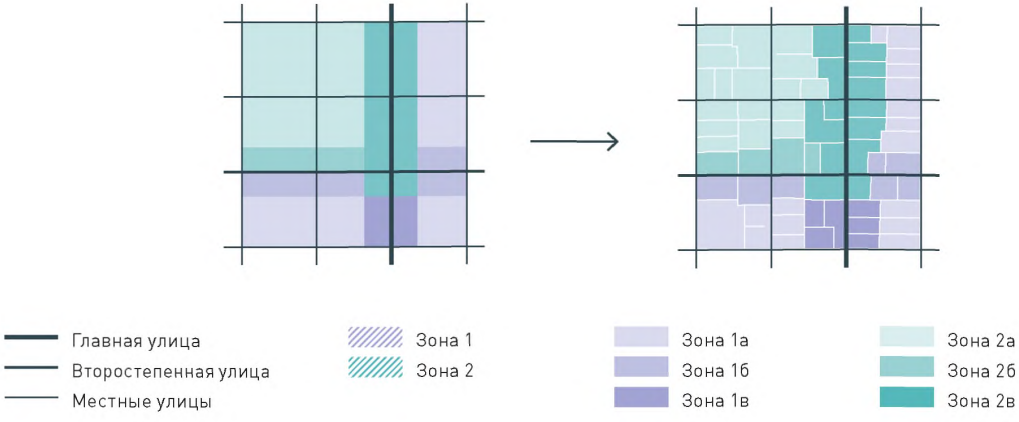
# СОСТАВЛЕНИЕ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

На основе эскизной схемы зонирования (шаг 3, с. 180), где границы зон ОПР отображены условно, разрабатывается карта градостроительного зонирования, на которой обозначены точные границы зон ОПР с учетом земельных участков. Территориальным зонам ОПР присваиваются короткие названия — индексы, для удобства обозначения на карте. Карта градостроительного зонирования — это итог разработки ОПР. Она вместе с перечнем регулируемых параметров и их значениями внедряется в ПЗЗ. Подробнее о внедрении ОПР в ПЗЗ см. Книгу 5 «Руководство по разработке проектов».

Границы территориальных зон ОПР могут проходить по периметру или внутри квартала. По периметру квартала границы зон проходят по осям улиц. Внутри квартала границы зон могут проходить по тыльным границам участков, примыкающих к одной из улиц квартала, или угловым участкам, формирующим перекресток.

Правила определения точных границ зон ОПР:

- участки, примыкающие к улицам и попавшие полностью или частично в установленную вдоль улицы 30-метровую зону, причисляются к этой зоне;




Илл. 10. Определение точных границ зон ОПР

- если примыкающий к улице участок попадает в границы сразу нескольких зон ОПР более чем на 25 % своей площади, его относят к зоне с наибольшей плотностью застройки;
- все участки внутри квартала — не имеющие общей границы с красной линией улиц — причисляют к наименее плотной зоне ОПР из присутствующих в квартале.

Для неразмежеванных или размежеванных не полностью территорий границы зон устанавливаются условно, так же, как на эскизной схеме. После разработки проектов межевания территории границы зон уточняются в соответствии с правилами, приведенными выше.

#### НАИМЕНОВАНИЕ ЗОН ОПР

Для удобства навигации и обозначений зон ОПР на карте градостроительного зонирования каждой зоне присваивается короткий индекс. Индекс состоит из трех символов, каждый отражает определенную характеристику зоны.

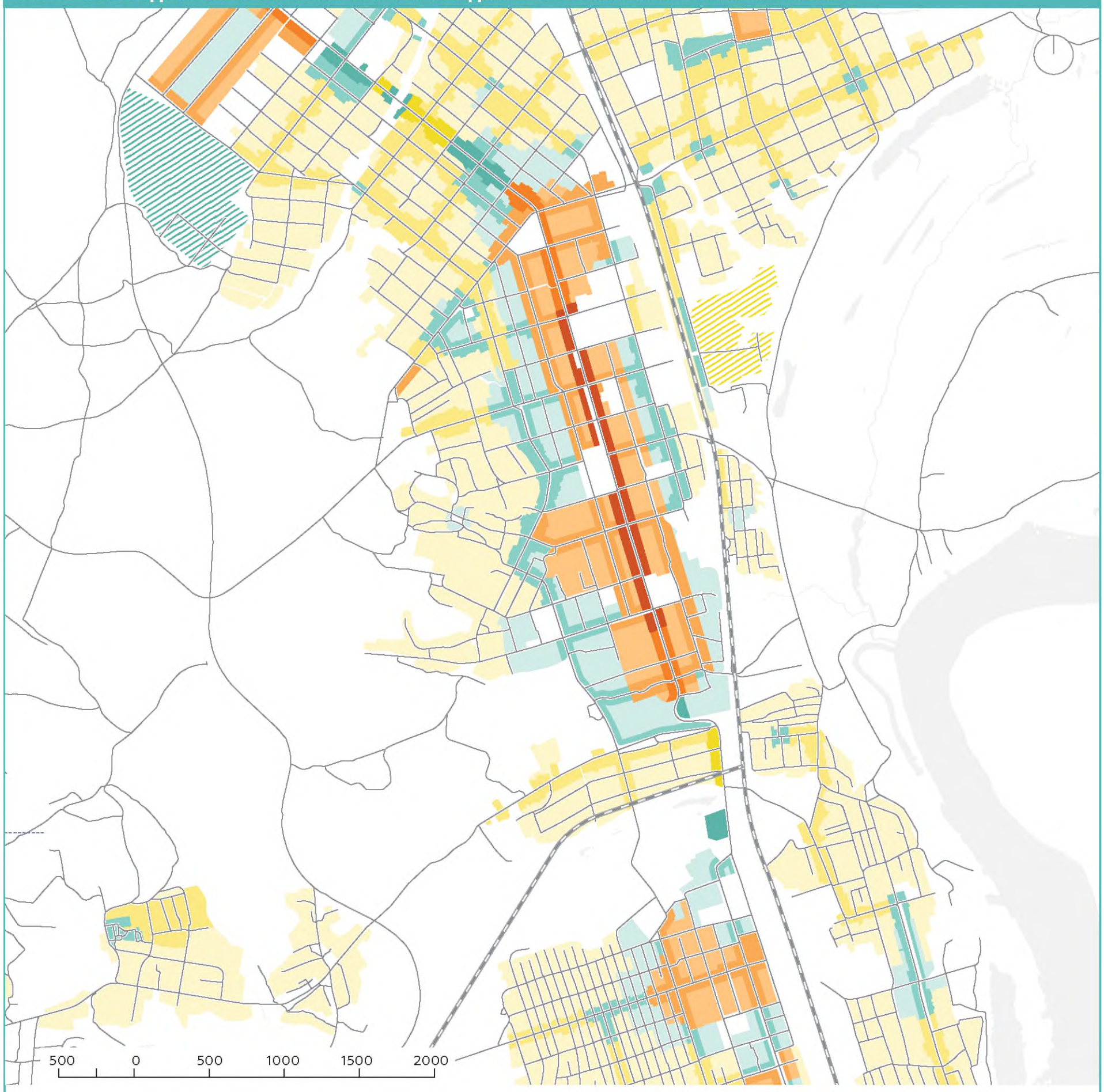



Первый символ описывает общий тип застройки. Его значение зависит от типа застройки и принимается следующим образом:
**И** — застройка индивидуальными домами;
**М** — застройка малоэтажными домами;
**С** — застройка среднеэтажными домами;
**В** — застройка высотными (многоэтажными) домами.

Второй символ — опциональный, в случае необходимости он уточняет какие-то конкретные характеристики застройки. Уточнение может раскрывать время постройки, архитектурный стиль, типологию домов, локальный топоним и т. п. Значение символа определяется локально. Например:
**И** — историческая;
**С** — современная;
**У** — усадебная;
**Б** — блокированная.

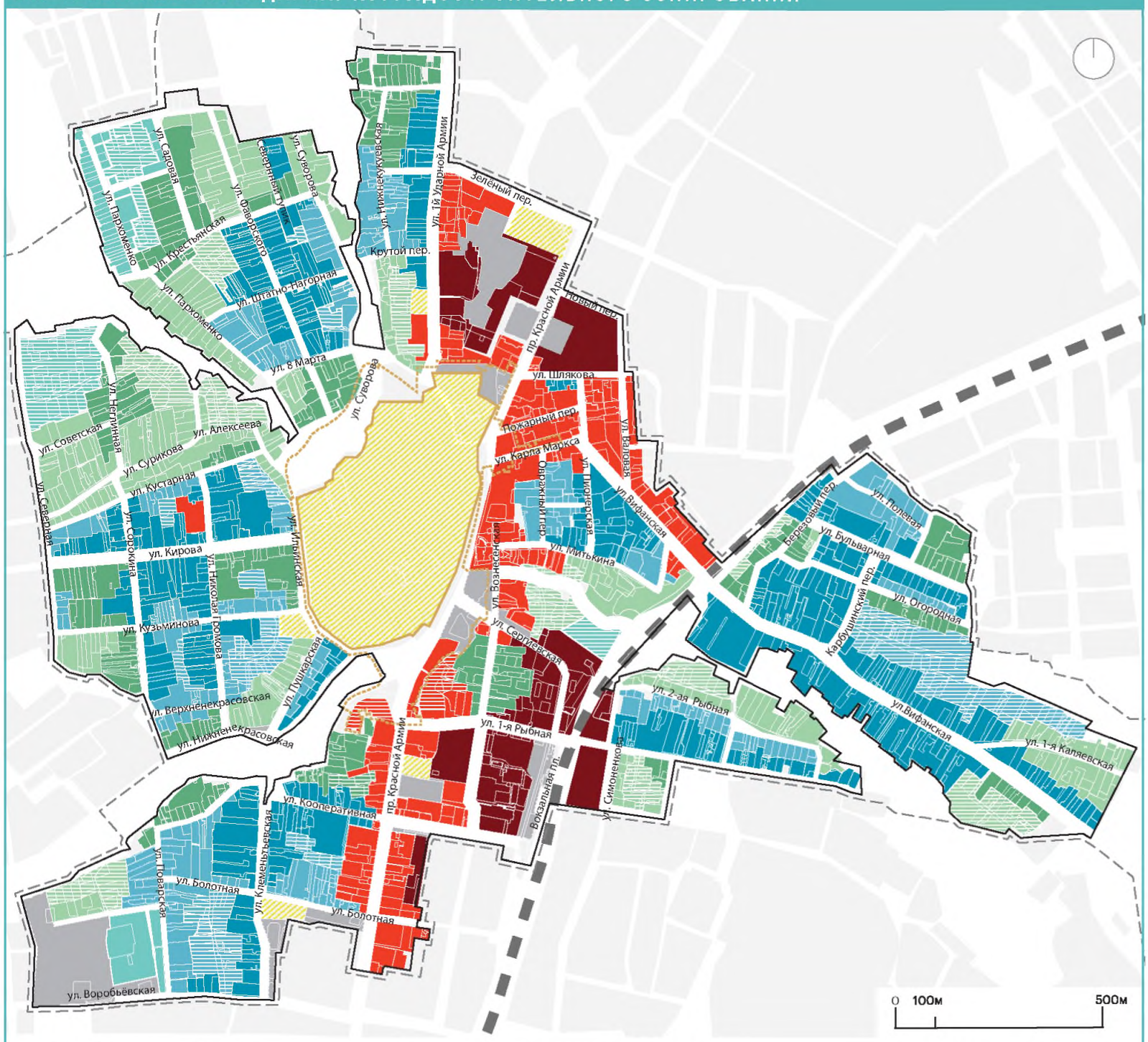
Третий символ — числовой индекс, нужен для того, чтобы разделить несколько типов застройки внутри одной большой группы по этажности. Чем выше числовое значение индекса, тем выше плотность застройки относительно других типов группы. Какие именно типы застройки обозначают цифры, определяется локально. Если общий тип застройки не имеет подтипов, символ не используется. Например:
**1** — среднеэтажная периметральная разреженная застройка;
**2** — среднеэтажная периметральная сплошная застройка.

## ОПР Г. СВОБОДНОГО. ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ




На карте обозначены точные границы зон ОПР. Зоны определены в соответствии с планируемыми типами застройки и детализированы в зависимости от типов улиц.

## ОПР Г. СЕРГИЕВА ПОСАДА. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ




Граница проекта исторического поселения

Граница разработки ОПР

Зона охраны объекта культурного наследия

Территории религиозных и культурных объектов

Общественные пространства

**Индивидуальная жилая застройка**

Историческая
- ИИ1
- ИИ2
- ИИ3

Историческая смешанная
- ИИС1
- ИИС2
- ИИС3

Современная
- ИС1
- ИС2

**Малоэтажная историческая застройка**
- МИ1
- МИ2

**Среднеэтажная современная застройка**
- СС

Большая часть застройки в центральной части Сергиева Посада индивидуальная, поэтому для ее регулирования выделены восемь зон ОПР.

Также выделены две зоны малоэтажной исторической и одна зона среднеэтажной современной застройки.

Приложение 1

# МЕТОДИКА ОТБОРА И ОБЗОР ТИПОВ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ


Индивидуальная жилая среда
- Территории исторической индивидуальной застройки 200
- Территории сельской застройки 202
- Территории дачной застройки 204
- Территории современной коттеджной застройки 206
- Территории современной блокированной застройки 208

Среднеэтажная микрорайонная городская среда
- Территории среднеэтажной микрорайонной застройки 210

Многоэтажная микрорайонная городская среда
- Территории многоэтажной микрорайонной застройки 212
- Территории современной многоэтажной застройки 214

Историческая смешанная городская среда
- Территории исторической разреженной застройки 216
- Территории исторической периметральной застройки 218

Советская периметральная городская среда
- Территории застройки советских рабочих поселков 220
- Территории советской малоэтажной периметральной застройки 222
- Территории советской среднеэтажной периметральной застройки 224

В основе выявления типов городской среды лежат пространственные параметры среды. На их базе было выявлено 14 типов территорий жилой застройки, для которых был проведен функциональный анализ.

## Пространственный анализ

В рамках пространственного анализа были исследованы следующие составляющие городской среды: сеть улиц, дорог и открытых городских пространств и морфология застройки. Улично-дорожная сеть формирует планировочную структуру городской среды. В свою очередь, разные типы зданий и сооружений формируют морфологию городской застройки. Таким образом, вместе пространственные характеристики планировочной структуры и морфологии застройки определяют тип городской среды. Перечень параметров для оценки пространственных характеристик планировочной структуры и морфологии застройки был составлен на основе методологии пространственного анализа городской застройки Space Matrix, разработанной в Техническом университете Делфта (Нидерланды) в 2010 г.

Отличительные параметры планировочной структуры:

- площадь квартала (га);
- ширина улиц (м);
- плотность улично-дорожной сети (км/км$^2$);
- доля улично-дорожной сети в общей площади территории (%).

Ключевые параметры, позволяющие описать объемно-пространственные характеристики застройки:

- плотность застройки;
- процент застроенности;
- этажность (высота застройки);
- обеспеченность открытыми общественными пространствами на 1 м$^2$ общей площади зданий.

Плотность застройки измеряется коэффициентом Floor Area Ratio (FAR), который рассчитывается как количество квадратных метров площади наземной части зданий и сооружений, приходящихся на 1 м$^2$ территории в пределах квартала.

Для дальнейшей разработки подходов к развитию городской среды на территории РФ для каждого из выявленных типов территории жилой застройки дополнительно были проанализированы следующие параметры:

- плотность населения (чел./га);
- обеспеченность открытыми общественными пространствами на одного жителя (м$^2$/чел.);
- плотность внутриквартальных проездов (км/км$^2$).

Параметр плотности говорит о том, насколько интенсивно используется территория в целом. Параметр обеспеченности открытыми пространствами показывает потенциальную интенсивность использования внутриквартальных общественных пространств, что важно учитывать при разработке пространственных решений. Параметр плотности внутриквартальных проездов позволяет установить, насколько развита дорожная сеть внутри квартала и насколько здания, находящиеся в глубине квартала, связаны с городской сетью улиц и дорог. В особенности этот показатель актуален при анализе территорий жилой застройки, сформированных кварталами среднего и большого размера (более 4 га), в которых городская улично-дорожная сеть не обеспечивает доступ ко всем зданиям в квартале.

## Функциональный анализ

Для выявленных типов территорий жилой застройки был проведен анализ функциональной насыщенности и разнообразия. Анализ этих параметров необходим для разработки рекомендаций по развитию городской среды в России, поскольку ряд предложений будет касаться размещения нежилых функций на территориях жилой застройки.

Для 14 типов территорий жилой застройки были рассмотрены параметры:

- плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры в пределах квартала (количество объектов/га);
- разнообразие объектов общественно-деловой инфраструктуры в пределах квартала (количество объектов разных категорий/га).

Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры говорит только о количестве товаров и услуг, доступных пользователю в определенном типе территории жилой застройки, в то время как параметр разнообразия показывает, насколько эти функции отличаются друг от друга, то есть насколько широк выбор товаров и услуг, доступных пользователю на этой территории.

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ СРЕДА

# ТЕРРИТОРИИ ИСТОРИЧЕСКОЙ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ



© Денис Аникин / denisanikin

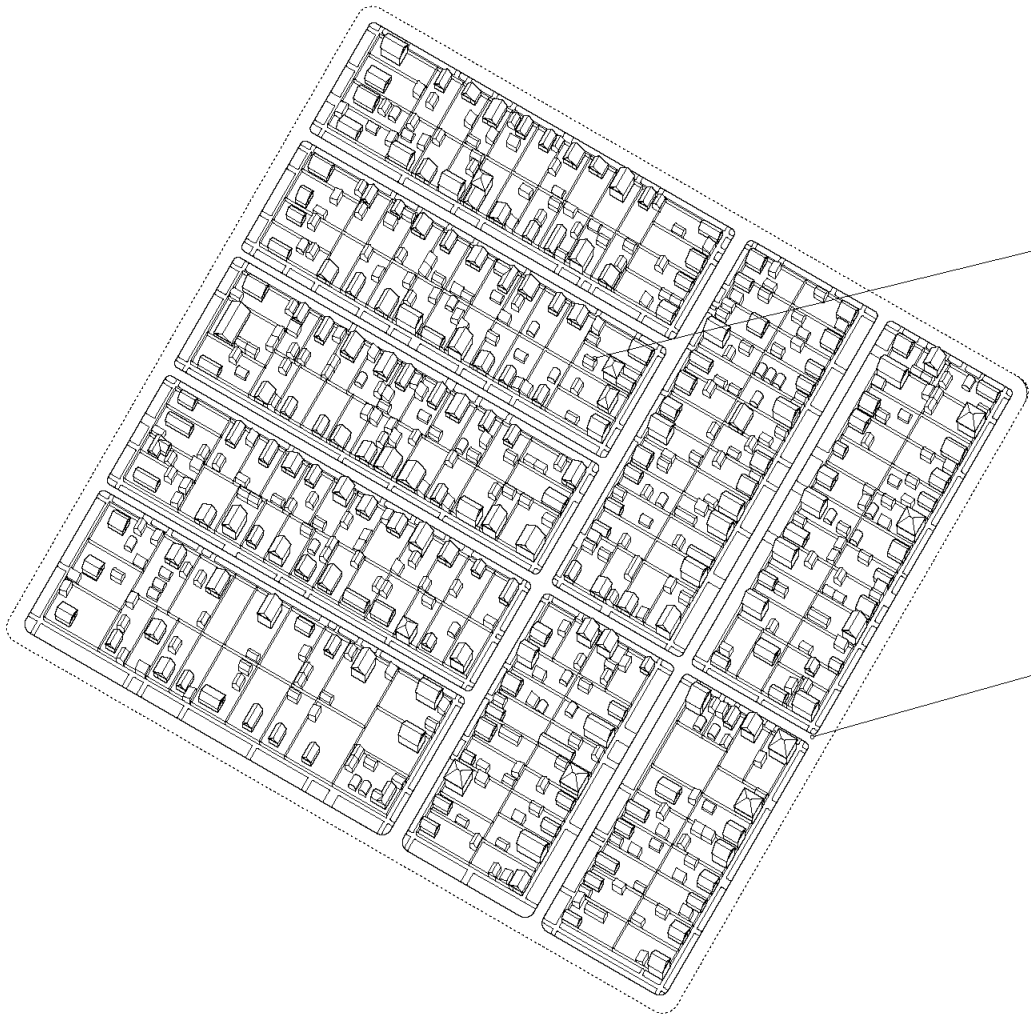
**ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

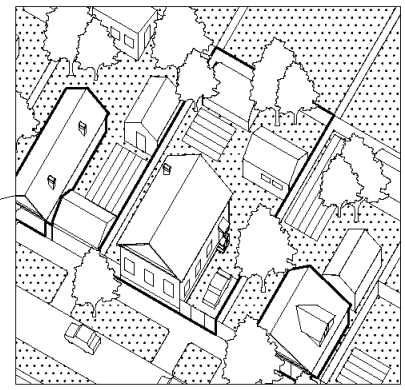
Территории исторической индивидуальной городской застройки есть во всех группах городов, от крупных до малых. Как правило, распространены в центре и срединной части города, очень редко — на периферии. В малых городах этот тип доминирующий. На таких территориях возможно обновление застройки без изменения планировочной структуры.

На территориях исторической индивидуальной застройки преобладает регулярная сетка улиц и небольшой размер кварталов. Дома расположены вдоль красной линии либо с небольшим отступом вглубь участка.

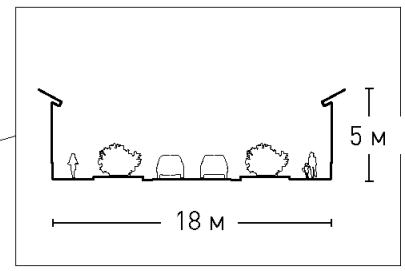
**ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Планировочная структура сформирована улично-дорожной сетью. Плотность УДС самая высокая среди всех типов территорий городской застройки. Застройка кварталов низкоплотная, малоэтажная. Каждый участок (здание) имеет собственный выход на улицу, поэтому внутриквартальные проезды отсутствуют. Объекты торговли и услуг редки и не интегрированы в жилую застройку, а расположены в отдельных зданиях, как правило, вдоль наиболее оживленных улиц.





Застройка




Профиль улицы

| ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА | Диапазон значений |
|---|---|
| Площадь квартала | 1–5 га |
| Ширина улиц | 16–26 м |
| Плотность УДС | 12,6–14,8 км/км² |
| Доля УДС в общей площади территории | 12,8–20,4 % |

| МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ | |
|---|---|
| Плотность застройки | 0,1–0,9 (FAR) |
| Плотность населения | 13–70 чел./га |
| Процент застроенности | 10–36 % |
| Этажность | 1–2 эт. |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | — |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | — |
| Плотность внутриквартальных проездов | — |

| ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ НАСЫЩЕННОСТЬ | |
|---|---|
| Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры | 0,22–4,96 объекта/га |
| Плотность объектов разных категорий (торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства) | 0,22–4,38 объекта/га |

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ СРЕДА

# ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОЙ ЗАСТРОЙКИ



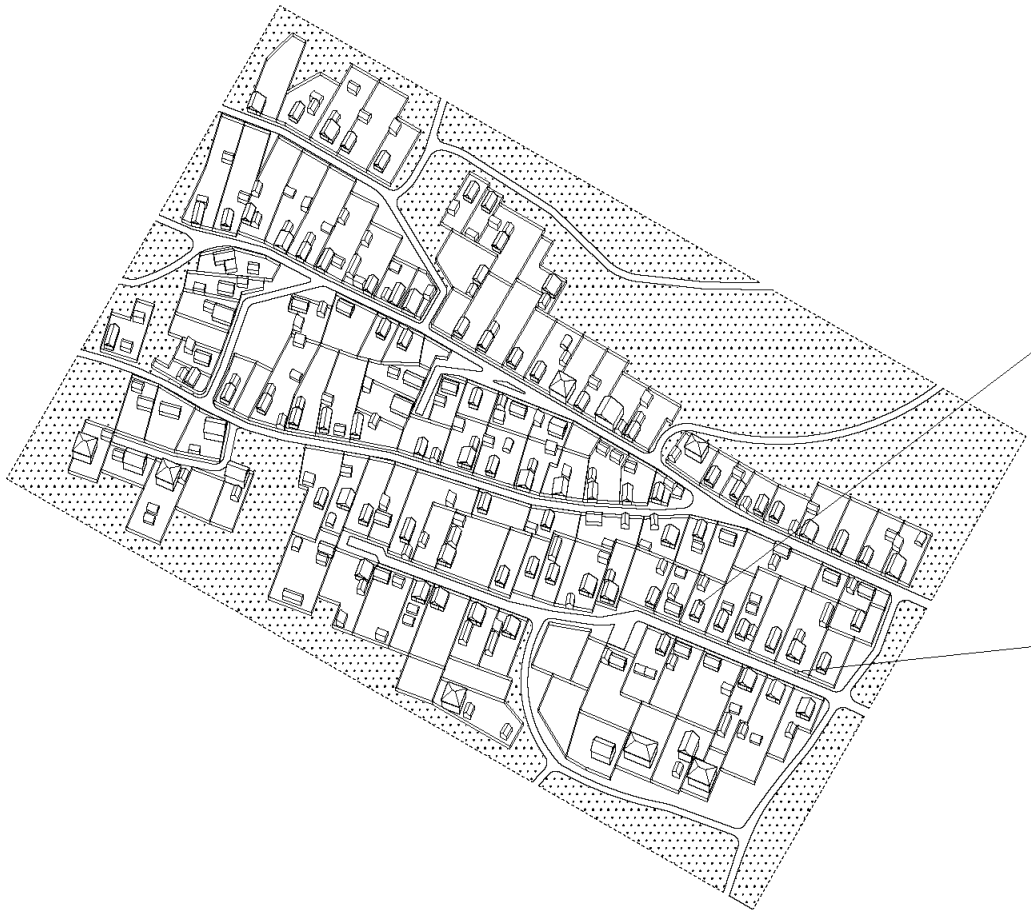
© Leonid Andronov / iStock

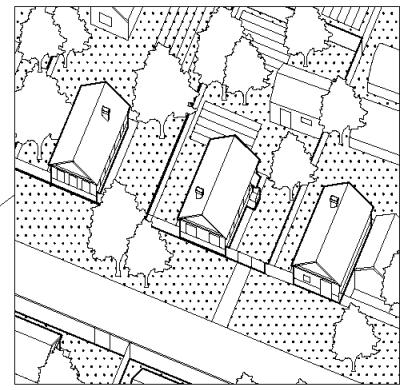
**ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

Индивидуальная застройка российских деревень, которые оказались включены в административные границы города. Большая часть таких территорий подверглась коренным изменениям: снос индивидуальных домов с последующим строительством новых многоквартирных жилых зданий. Однако небольшая часть сохранилась. Нередко на таких территориях есть участки исторической застройки. Территории сельской городской застройки распространены на периферии городов всех типов.

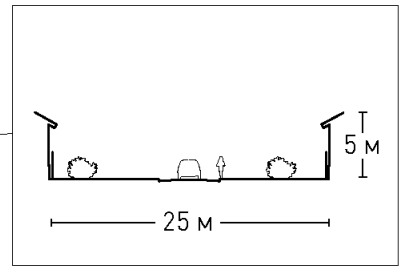
**ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Сетка улиц нерегулярная и определяется ландшафтом. Площадь кварталов сравнительно небольшая (в среднем 3,3 га), однако наибольшая среди территорий, сформированных индивидуальной застройкой. Застройка сформирована одно- или двухэтажными жилыми домами, ее плотность — одна из самых низких. Дома расположены на узких и вытянутых вглубь квартала земельных участках, размер которых позволяет вести домашнее хозяйство. Функциональная насыщенность этих территорий самая низкая. Объекты торговли и услуг находятся в отдельно стоящих зданиях.





Застройка




Профиль улицы

| ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА | Диапазон значений |
|---|---|
| Площадь квартала | 3–12,5 га |
| Ширина улиц | 7–28 м |
| Плотность УДС | 9,2–15,1 км/км² |
| Доля УДС в общей площади территории | 4,5–9 % |

| МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ | |
|---|---|
| Плотность застройки | 0,08–0,2 (FAR) |
| Плотность населения | 5–35 чел./га |
| Процент застроенности | 8–16 % |
| Этажность | 1–2 эт. |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | — |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | — |
| Плотность внутриквартальных проездов | — |

| ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ НАСЫЩЕННОСТЬ | |
|---|---|
| Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры | 0–2,13 объекта/га |
| Плотность объектов разных категорий (торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства) | 0–2 объекта/га |

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ СРЕДА

# ТЕРРИТОРИИ ДАЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ



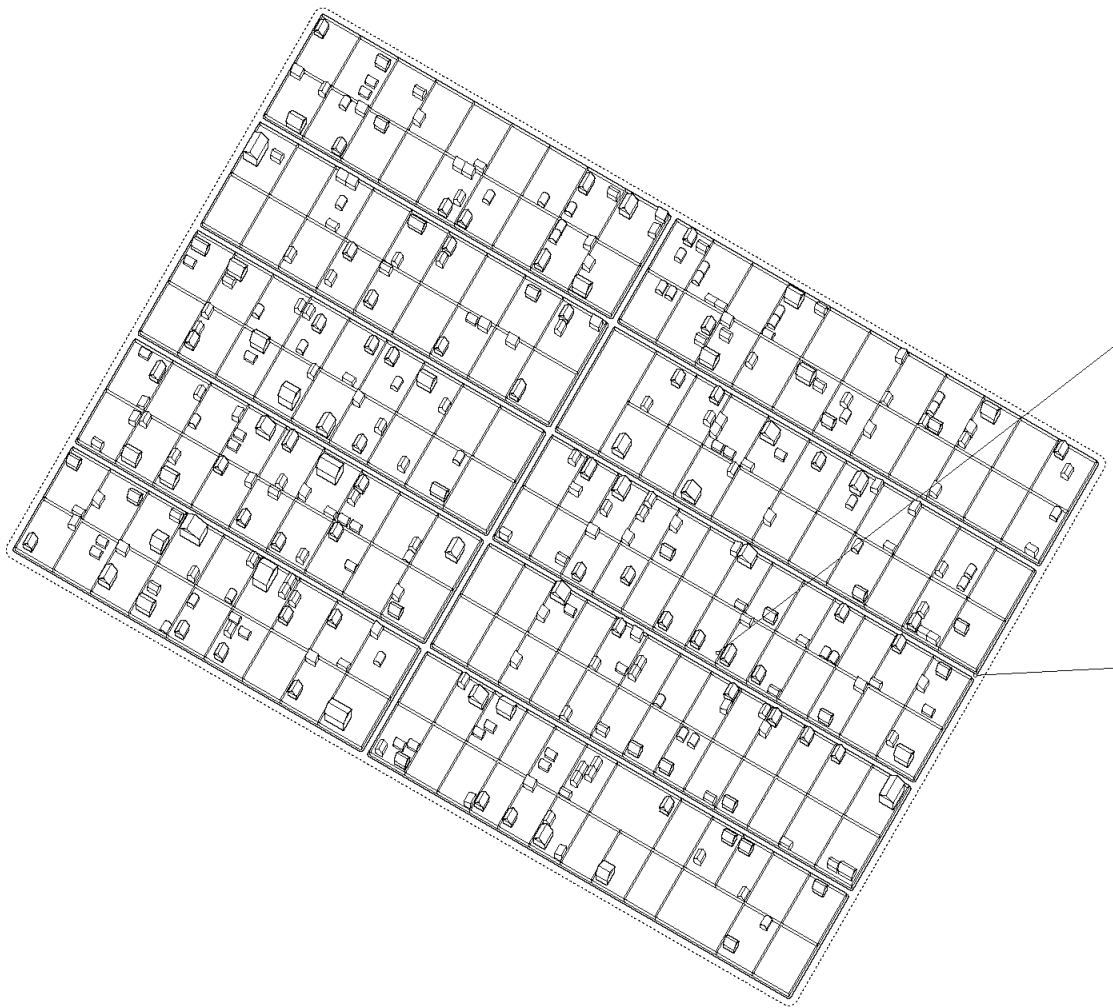
© Gubin Yury / Shutterstock

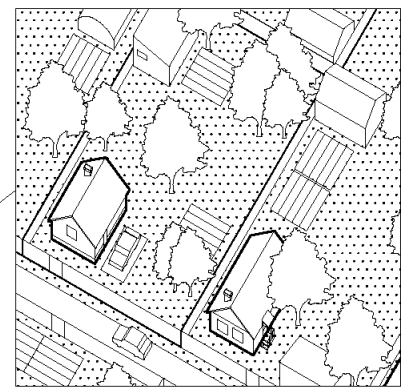
**ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

Тип городской застройки, который сложился в дачных поселках и в садовых товариществах. Такие территории предназначались для ведения садового хозяйства, поэтому застройка сформирована некапитальными сезонными частными домами. Этот тип можно встретить на периферии большинства городов, даже в Москве при дороговизне и дефиците земли еще сохраняются дачные поселки в черте города.

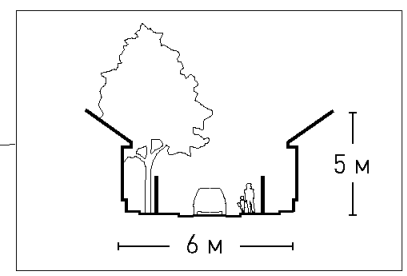
**ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

На территориях дачного типа застройки самая высокая плотность улично-дорожной сети и самый маленький размер кварталов. Улицы очень узкие — одновременное автомобильное движение в две стороны затруднено, пешеходная зона, как правило, отсутствует. У кварталов четкая структура кадастрового деления, образованная ограниченными по размеру земельными участками: в среднем 0,06–0,08 га. Плотность застройки самая низкая по сравнению с другими типами территорий городской застройки. Дома не формируют уличный фронт: они могут располагаться как в глубине, так и на границе участка.





Застройка




Профиль улицы

| ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА | Диапазон значений |
|---|---|
| Площадь квартала | 1–3 га |
| Ширина улиц | 5–10 м |
| Плотность УДС | 17,2–24,8 км/км² |
| Доля УДС в общей площади территории | 11–17 % |

| МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ | |
|---|---|
| Плотность застройки | 0,03–0,08 (FAR) |
| Плотность населения | — |
| Процент застроенности | 3–8 % |
| Этажность | 1 эт. |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | — |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | — |
| Плотность внутриквартальных проездов | — |

| ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ НАСЫЩЕННОСТЬ | |
|---|---|
| Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры | 0 объектов/га |
| Плотность объектов разных категорий (торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства) | 0 объектов/га |

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ СРЕДА

# ТЕРРИТОРИИ СОВРЕМЕННОЙ КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ



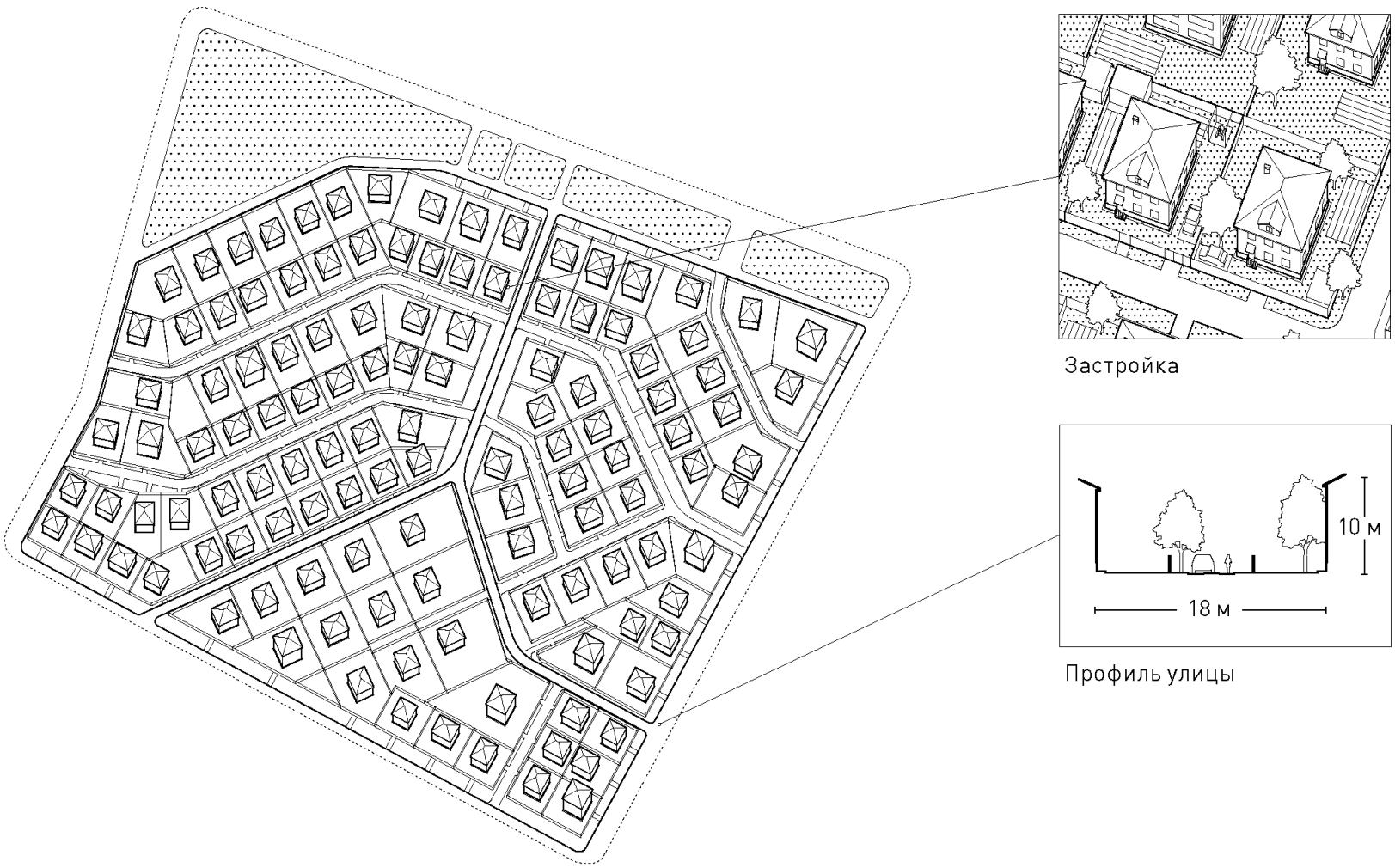
© Николай Винокуров / фотобанк «Лори»

### ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Коттеджные поселки появились в городах в конце 1990-х гг. В отличие от исторической индивидуальной застройки, поселки очень слабо интегрированы в городскую ткань. Как правило, застраиваются на периферии городов, на их территорию ограничен доступ. Застройка сформирована индивидуальными жилыми домами. Такой тип распространен в крупных и крупнейших городах. В малых и средних городах современные коттеджи часто вписываются в сложившуюся историческую индивидуальную застройку.

### ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Кварталы в коттеджных поселках небольшие, часто сформированы плотной сеткой улиц. По сравнению с исторической индивидуальной в застройке этого типа более широкие улицы, большие земельные участки, высокая плотность застройки (в основном за счет увеличения этажности с одного-двух до двух-трех этажей), однако в целом значения этих параметров — одни из самых низких по сравнению с другими типами городской среды. Уличный фронт, как правило, сформирован ограждениями участков, дома располагаются в глубине участка с разным отступом от красной линии. Городская застройка этого типа не насыщена общественно-деловой инфраструктурой. Объекты торговли и услуг располагаются в отдельных зданиях. Объекты здравоохранения и образования отсутствуют.




| ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА | Диапазон значений |
|---|---|
| Площадь квартала | 2–4 га |
| Ширина улиц | 10–20 м |
| Плотность УДС | 12–13,8 км/км² |
| Доля УДС в общей площади территории | 7,3–8,4 % |

| МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ | |
|---|---|
| Плотность застройки | 0,4–0,5 (FAR) |
| Плотность населения | 19–39 чел./га |
| Процент застроенности | 18–25 % |
| Этажность | 2–3 эт. |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | — |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | — |
| Плотность внутриквартальных проездов | — |

| ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ НАСЫЩЕННОСТЬ | |
|---|---|
| Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры | 0,07–1,34 объекта/га |
| Плотность объектов разных категорий (торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства) | 0,05–1,2 объекта/га |

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ СРЕДА

# ТЕРРИТОРИИ СОВРЕМЕННОЙ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ



© Слава Степанов

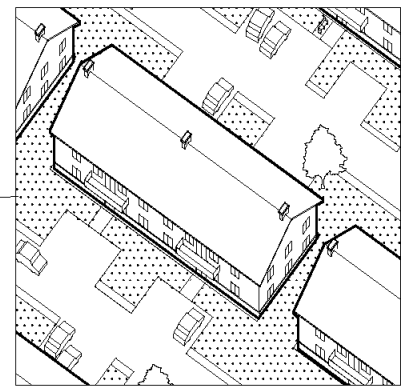
### ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Блокированная застройка в России появилась в последнее десятилетие. Сформирована различными типами зданий: таунхаусами, дуплексами и др. (таунхаусы более распространены). Территории такого типа застройки слабо интегрированы в городскую ткань. Распространены на периферии в крупных и крупнейших городах. Часто блокированная застройка встраивается в другие современные типы городской застройки — современную малоэтажную или современную коттеджную.

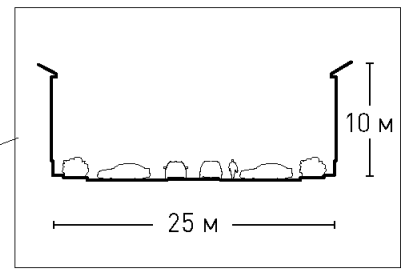
### ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Для небольших кварталов характерна низкая плотность застройки и невысокая численность населения. Жилые здания формируют непрерывный уличный фронт без отступа или с небольшим отступом от красной линии. Функциональная насыщенность низкая, но наибольшая среди всех типов среды, сформированных индивидуальной жилой застройкой.





Застройка




Профиль улицы

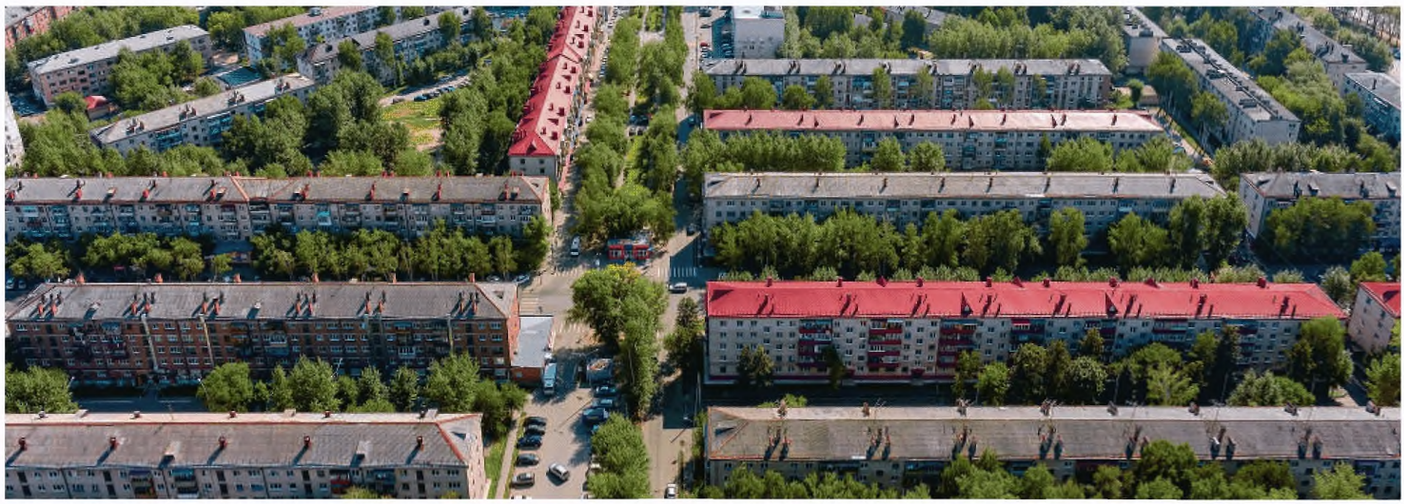
| **ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА** | Диапазон значений |
|---|---|
| Площадь квартала | 1,5–4 га |
| Ширина улиц | 15–27 м |
| Плотность УДС | 6,3–15,4 км/км² |
| Доля УДС в общей площади территории | 13,1–21,8% |

| **МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ** | |
|---|---|
| Плотность застройки | 0,4–0,5 (FAR) |
| Плотность населения | 31–52 чел./га |
| Процент застроенности | 22–25% |
| Этажность | 2–3 эт. |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | — |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | — |
| Плотность внутриквартальных проездов | — |

| **ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ НАСЫЩЕННОСТЬ** | |
|---|---|
| Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры | 1,34–1,64 объекта/га |
| Плотность объектов разных категорий (торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства) | 1,2–1,64 объекта/га |

СРЕДНЕЭТАЖНАЯ МИКРОРАЙОННАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# ТЕРРИТОРИИ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ МИКРОРАЙОННОЙ ЗАСТРОЙКИ



© Sergei Butorin / Shutterstock

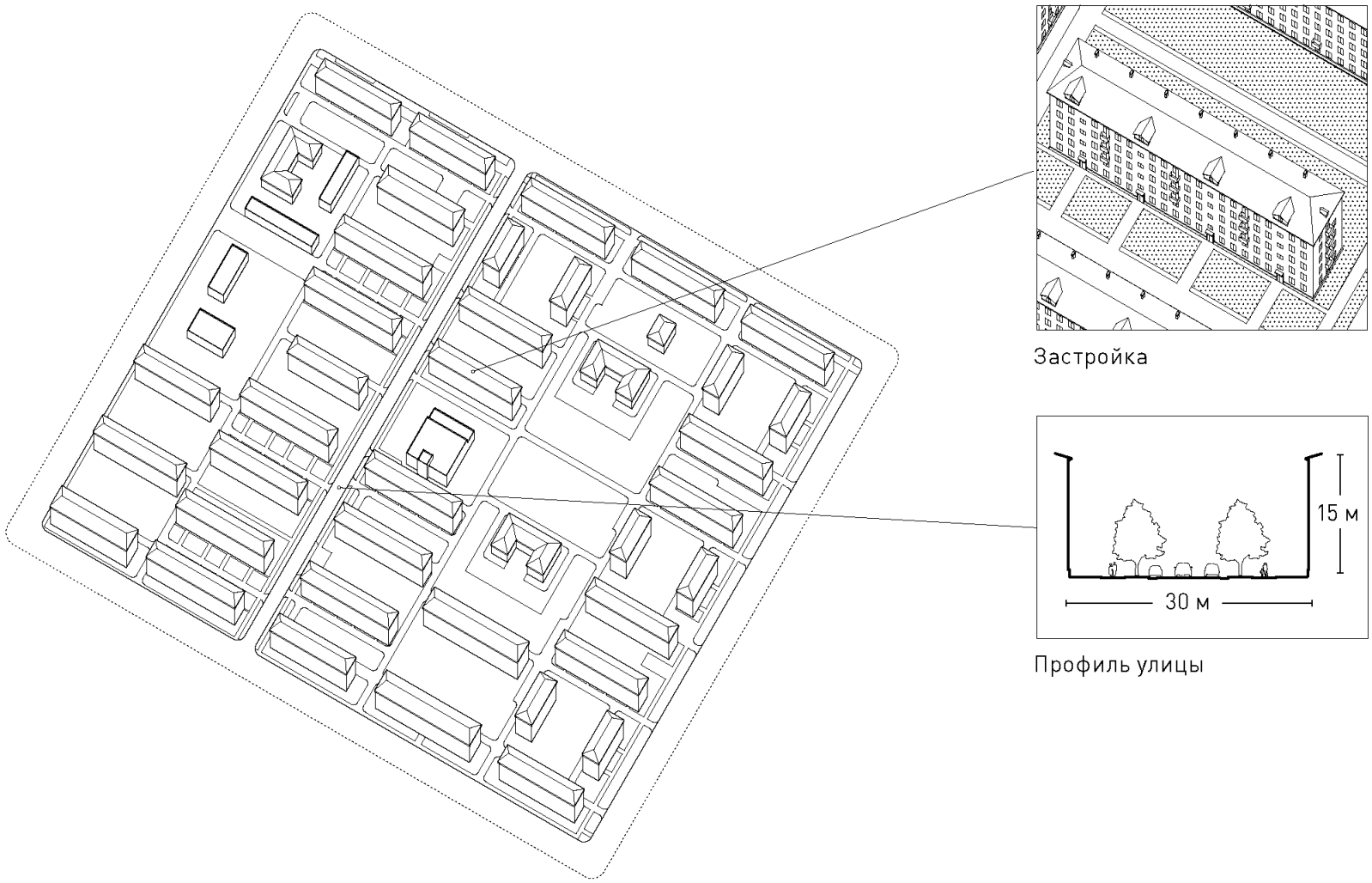
### ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Сформирована застройкой первого этапа индустриального домостроения конца 1950-х — конца 1960-х гг. На смену сталинским архитектурным ансамблям пришли панельные здания, выполненные по серийным проектам и лишенные элементов декора на фасадах. Застройка не формирует уличный фронт — здания могут находиться в глубине квартала или выходить на улицу торцом.

Это один из самых распространенных видов застройки во всех российских городах, от крупнейших до средних и малых. Участки такой застройки обычно есть в срединной и периферийной частях города, реже в центральной (что более характерно для городов, возникших во второй половине XX в.). Исключение — малые исторические города, в которых такая застройка встречается очень редко.

### ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Планировочная структура нерегулярная, размер кварталов — один из самых больших, плотность улично-дорожной сети — одна из самых низких. Отчасти это компенсируется высокой плотностью внутриквартальных проездов. Здания располагаются свободно внутри кварталов и не формируют уличный фронт. Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры средняя. Объекты здравоохранения и образования расположены в глубине кварталов, а объекты торгово-бытового обслуживания — вблизи улиц или перекрестков. Небольшие магазины и офисы открываются в первых этажах жилых домов вдоль наиболее оживленных улиц.




Застройка

Профиль улицы

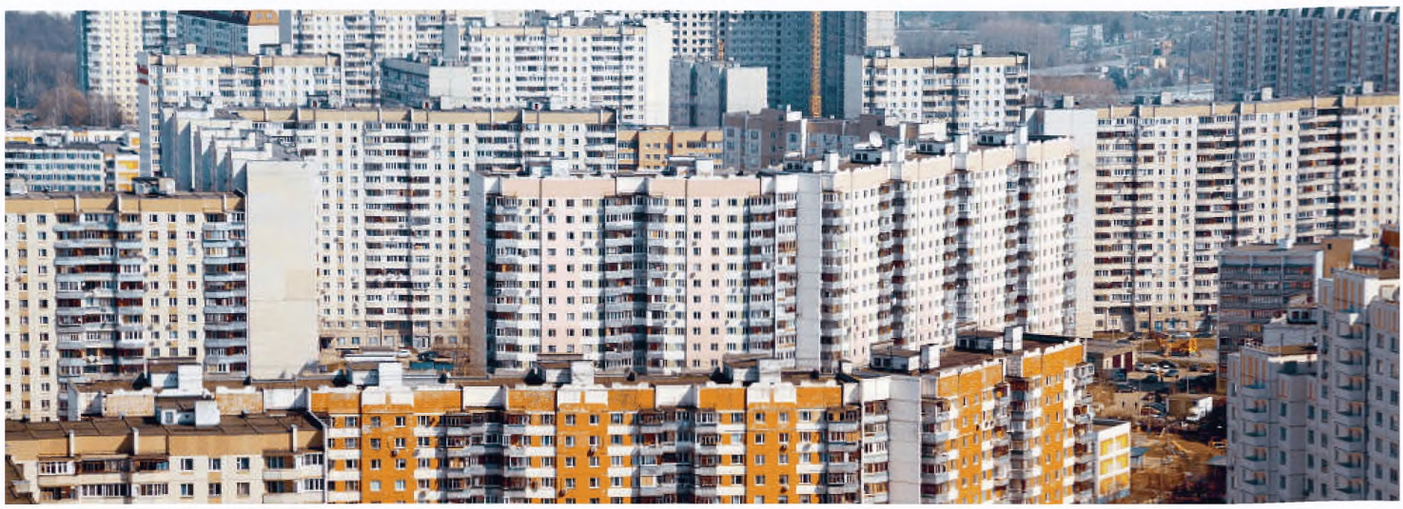
| ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА | Диапазон значений |
|---|---|
| Площадь квартала | 10–49 га |
| Ширина улиц | 20–95 м |
| Плотность УДС | 2,4–7,3 км/км² |
| Доля УДС в общей площади территории | 5,3–16,1 % |

| МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ | |
|---|---|
| Плотность застройки | 0,4–1,5 (FAR) |
| Плотность населения | 117–813 чел./га |
| Процент застроенности | 13–56 % |
| Этажность | 5–9 эт. |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 0,5–2 м²/м² |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 20,6–82,3 м²/чел. |
| Плотность внутриквартальных проездов | 8,1–37,1 км/км² |

| ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ НАСЫЩЕННОСТЬ | |
|---|---|
| Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры | 1,7–7,5 объекта/га |
| Плотность объектов разных категорий (торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства) | 1,3–5,6 объекта/га |

МНОГОЭТАЖНАЯ МИКРОРАЙОННАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# ТЕРРИТОРИИ МНОГОЭТАЖНОЙ МИКРОРАЙОННОЙ ЗАСТРОЙКИ



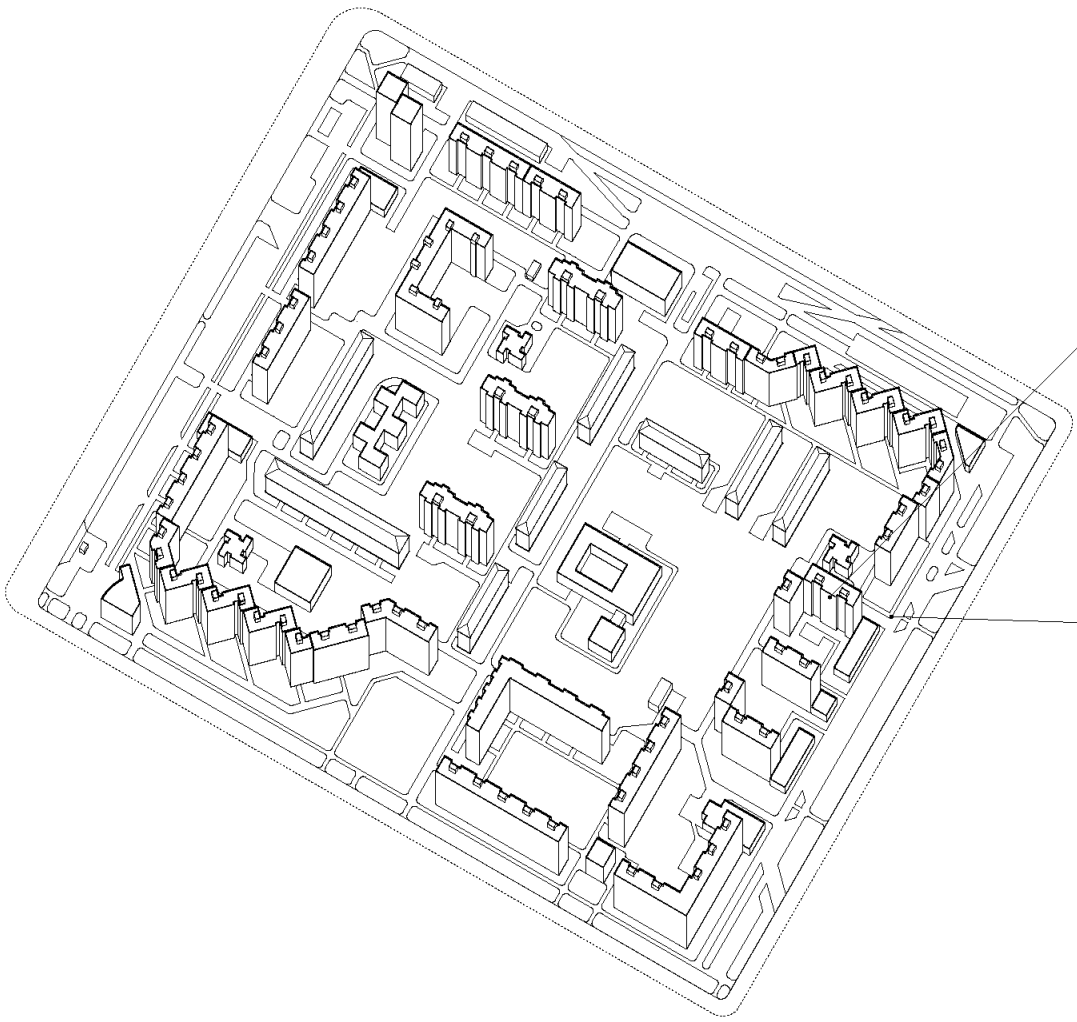
© Николай Винокуров / фотобанк «Лори»

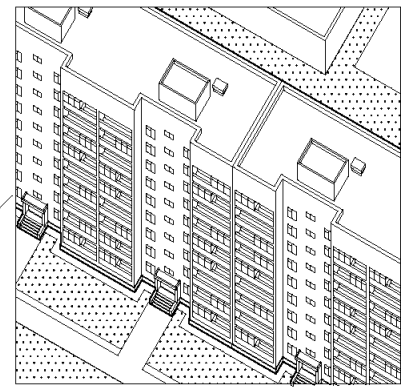
### ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Сформировалась во второй этап индустриального домостроения (конец 1960-х — середина 1980-х гг.) и развивалась в период перестройки и в первое постсоветское десятилетие. Застройка представлена типовыми панельными домами. Территории многоэтажной микрорайонной застройки формируют городскую периферию и характерны для крупных, больших и средних городов.

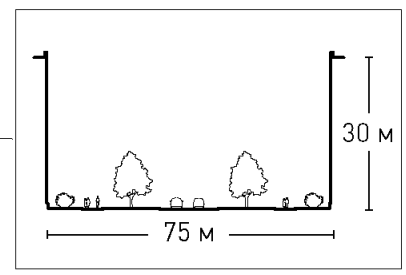
### ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Для этой застройки характерны большие размеры кварталов (в среднем 27 га). Большая ширина улиц компенсируется самой низкой плотностью УДС, что в результате дает средний показатель площади улиц. Процент застроенности низкий, а этажность и плотность застройки — одни из самых высоких среди микрорайонной застройки. Дома располагаются свободно и не формируют уличный фронт. Объекты здравоохранения и образования находятся в глубине кварталов в отдельных зданиях, в то время как объекты торговли и услуг могут располагаться и в отдельных зданиях, и в пристройках к первым этажам жилых домов (как правило, расположенным вдоль улиц).





Застройка




Профиль улицы

| ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА | Диапазон значений |
|---|---|
| Площадь квартала | 10–65 га |
| Ширина улиц | 30–115 м |
| Плотность УДС | 2,8–8,5 км/км² |
| Доля УДС в общей площади территории | 10,1–30,6 % |

| МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ | |
|---|---|
| Плотность застройки | 0,8–1,8 (FAR) |
| Плотность населения | 117–644 чел./га |
| Процент застроенности | 13–27 % |
| Этажность | 10–18 эт. |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 0,5–0,9 м²/м² |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 18,4–61,5 м²/чел. |
| Плотность внутриквартальных проездов | 18,3–30 км/км² |

| ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ НАСЫЩЕННОСТЬ | |
|---|---|
| Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры | 1,6–9,2 объекта/га |
| Плотность объектов разных категорий (торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства) | 1,5–7 объектов/га |

МНОГОЭТАЖНАЯ МИКРОРАЙОННАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# ТЕРРИТОРИИ СОВРЕМЕННОЙ МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ



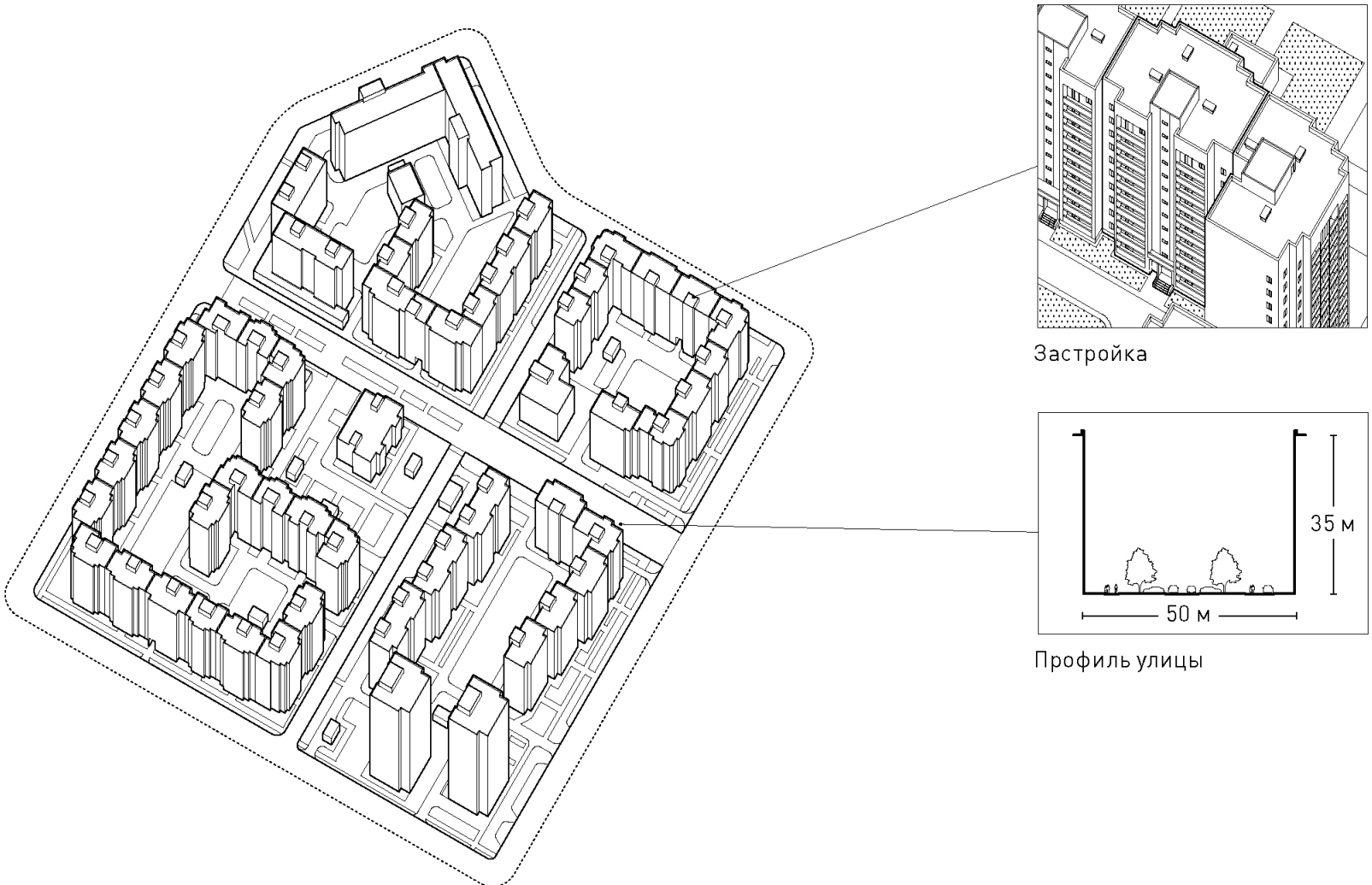
© Maykova Galina / Shutterstock

## ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Формирование таких территорий началось в 2000-е и более активное развитие получило в 2010-е гг. Многие пространственные характеристики унаследованы от советской многоэтажной микрорайонной застройки. Характерное отличие — возвращение объектов торговли и услуг, офисов в первые этажи зданий. Современная многоэтажная застройка больше всего распространена в крупных и крупнейших городах, реже встречается в больших и средних городах. Она располагается на периферии на бывших сельскохозяйственных землях, землях лесного фонда или ведомственных территориях. Реже — в срединной зоне города, на бывших территориях промышленных предприятий или на месте снесенных жилых кварталов.

## ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Территории современной многоэтажной городской застройки по планировочной структуре похожи на советские многоэтажные микрорайоны, но размер кварталов меньше, а плотность улично-дорожной сети выше. Плотность и этажность застройки — самые высокие (17 тыс. м²/га). Эти значения также близки к микрорайонным типам застройки. Расположение домов в квартале отличается: жилые дома все чаще формируют уличный фронт, хотя и располагаются со значительным отступом от красной линии. Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры средняя, они чаще располагаются в первых этажах зданий, иногда в отдельных общественных зданиях.



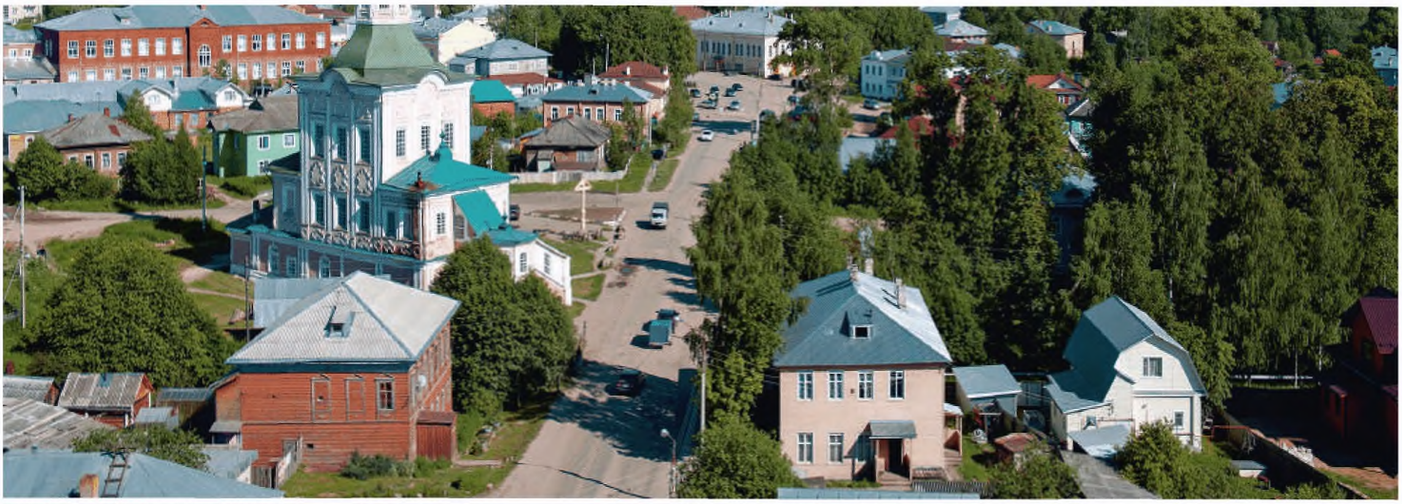

| ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА | Диапазон значений |
|---|---|
| Площадь квартала | 17–125 га |
| Ширина улиц | 27–120 м |
| Плотность УДС | 1,6–13,5 км/км² |
| Доля УДС в общей площади территории | 6,2–11,4 % |

| МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ | |
|---|---|
| Плотность застройки | 0,9–2,5 (FAR) |
| Плотность населения | 170–656 чел./га |
| Процент застроенности | 12–27 % |
| Этажность | 10–18 эт. |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 0,3–1,4 м²/м² |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 14,9–143 м²/чел. |
| Плотность внутриквартальных проездов | 10,4–37 км/км² |

| ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ НАСЫЩЕННОСТЬ | |
|---|---|
| Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры | 3,5–17,3 объекта/га |
| Плотность объектов разных категорий (торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства) | 1,8–9,5 объекта/га |

ИСТОРИЧЕСКАЯ СМЕШАННАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# ТЕРРИТОРИИ ИСТОРИЧЕСКОЙ РАЗРЕЖЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ



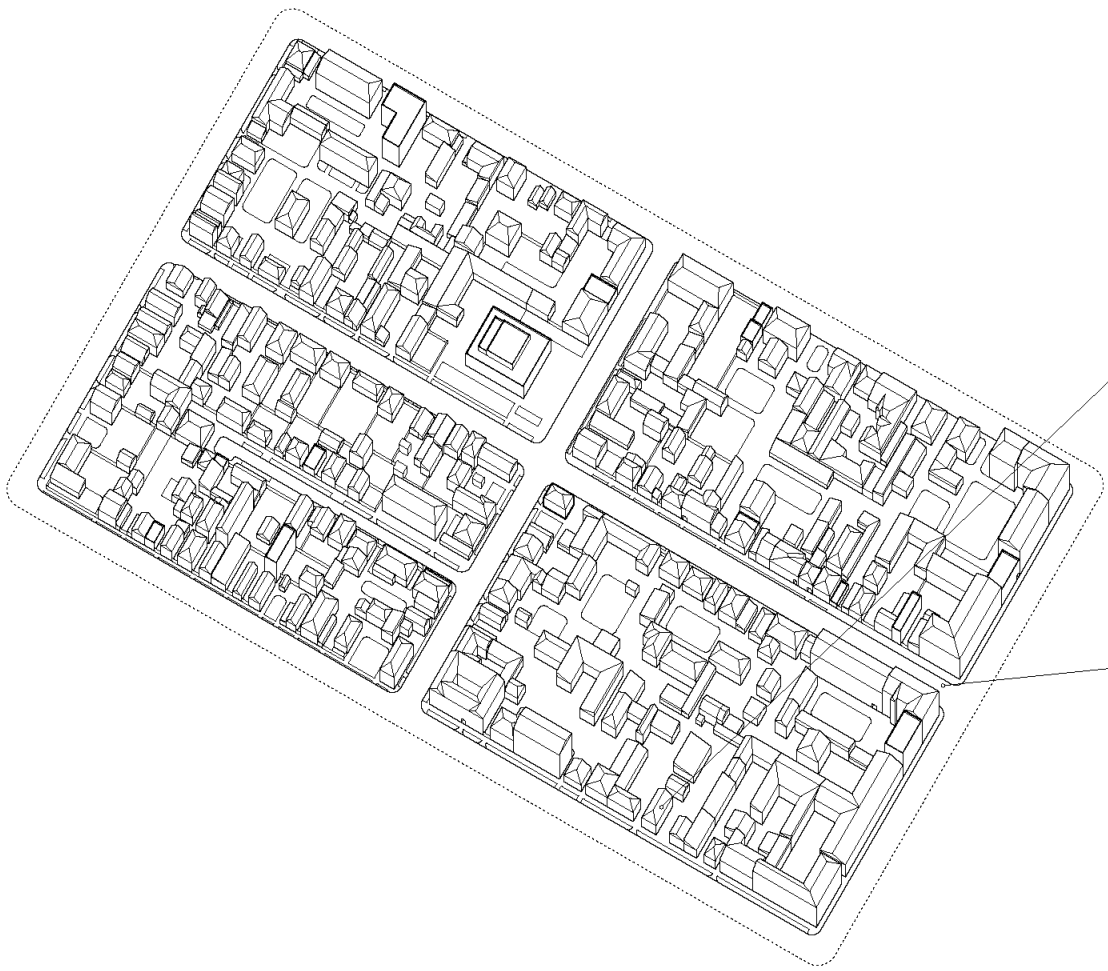
© Dmitry Shchukin / iStock

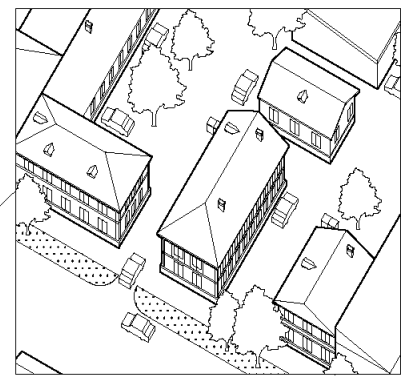
**ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

Сформировалась в XVIII–XIX вв. во время распространения регулярных градостроительных планов Екатерины II. Застройка представлена отдельно стоящими одно- и двухэтажными каменными или деревянными домами на небольших земельных участках. В советский период они сохранили свою жилую функцию, но часто были разделены между несколькими семьями. В регулярную структуру кадастрового деления кварталов встроены многоэтажные жилые дома, детские сады, школы и административные здания. Территории исторической разреженной застройки есть во всех исторических городах, но наиболее распространены в средних и малых, где формируют центр.

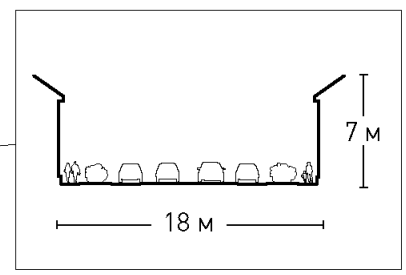
**ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Плотность улично-дорожной сети, застройки и размер кварталов средние по сравнению с другими типами территорий застройки. Дома обычно не превышают трех этажей, поэтому при средней плотности застройки процент застроенности сравнительно высок. Здания располагаются без отступа от красной линии. Легко прослеживаются следы исторических границ земельных участков. Это один из наиболее функционально насыщенных типов среды. Максимальная плотность объектов торговли и услуг — вдоль центральных оживленных улиц. Небольшие магазины, как правило, располагаются в первых этажах жилых домов, детские сады и школы — как в исторических жилых зданиях, так и в отдельных домах, построенных в советский или современный период.





Застройка




Профиль улицы

| **ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА** | Диапазон значений |
|---|---|
| Площадь квартала | 1,5–5 га |
| Ширина улиц | 10–32 м |
| Плотность УДС | 11,6–14 км/км² |
| Доля УДС в общей площади территории | 18–39 % |

| **МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ** | |
|---|---|
| Плотность застройки | 0,5–1,4 (FAR) |
| Плотность населения | 38–175 чел./га |
| Процент застроенности | 20–40 % |
| Этажность | 2–4 эт. |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 0,4–1,8 м²/м² |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 18,6–125,5 м²/чел. |
| Плотность внутриквартальных проездов | 9–15,6 км/км² |

| **ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ НАСЫЩЕННОСТЬ** | |
|---|---|
| Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры | 4,1–8,8 объекта/га |
| Плотность объектов разных категорий (торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства) | 3,8–7,2 объекта/га |

ИСТОРИЧЕСКАЯ СМЕШАННАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# ТЕРРИТОРИИ ИСТОРИЧЕСКОЙ ПЕРИМЕТРАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ



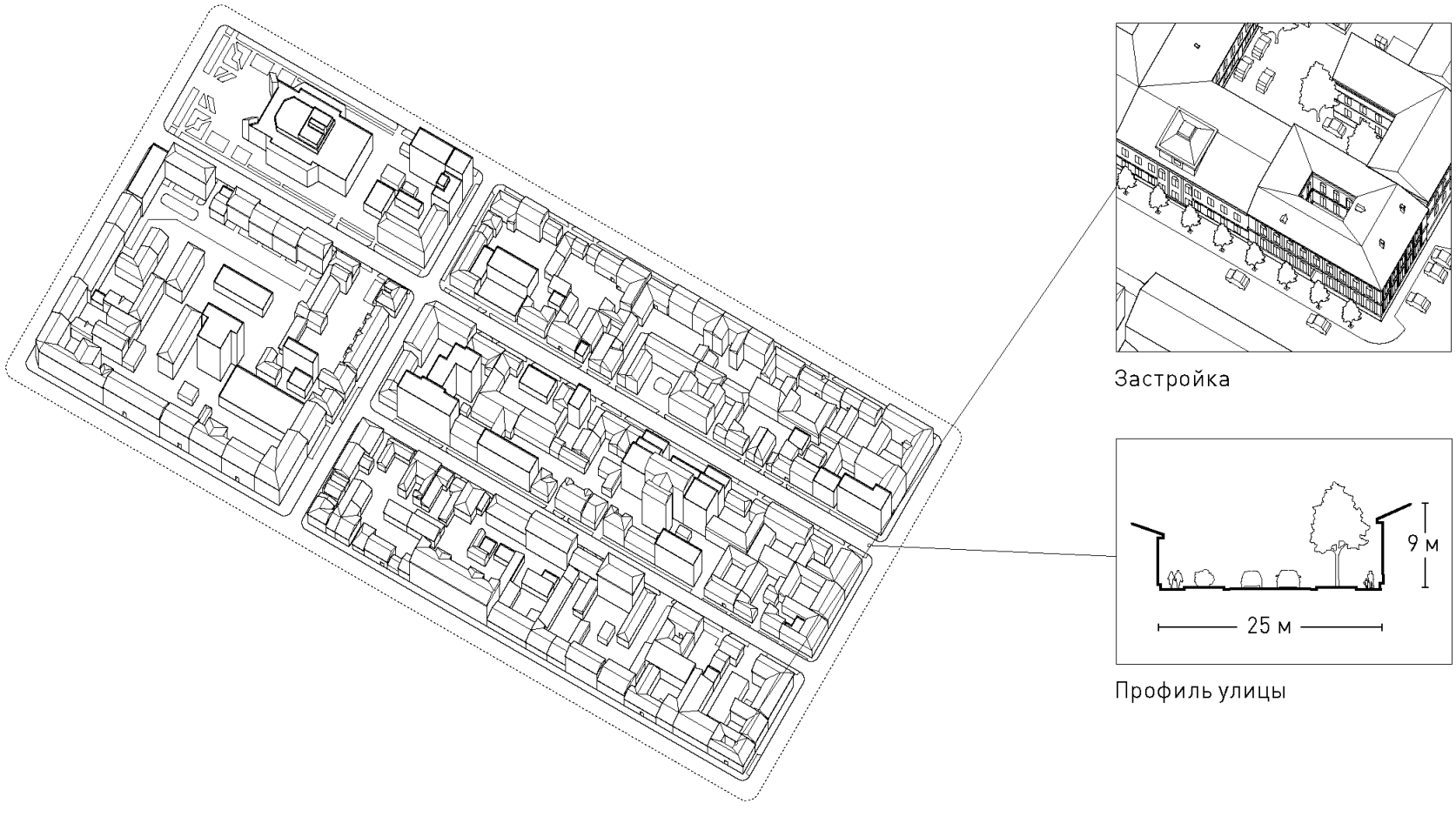
© Илюхина Наталья / фотобанк «Лори»

**ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

Сформировалась в XVIII–XIX вв. в результате реформ Петра I и Екатерины II, чьи регулярные градостроительные планы были распространены в большинстве городов России. Теперь застройка такого типа формирует исторический центр этих городов. Большинство домов в исторической периметральной застройке были жилыми, но впоследствии функции значительно трансформировались. В советский период в зданиях размещались административно-деловые, культурные, торговые и прочие учреждения. В советский и современный период в историческую застройку встраивались многоэтажные жилые дома, административные здания, объекты культуры и досуга.

**ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Планировочная структура регулярна, сформирована средней по плотности улично-дорожной сетью и сравнительно небольшими кварталами. Застройке присущи уникальные морфологические характеристики: малоэтажная, она имеет очень высокий показатель плотности, сравнимый с современной многоэтажной застройкой. Это определяет самый высокий процент застроенности кварталов — он может достигать 55 %. Здания стоят вдоль красной линии, вплотную примыкая друг к другу, и формируют сплошной фронт застройки. Легко прослеживаются следы исторических границ земельных участков. Функциональная насыщенность очень высока. Объекты общественно-деловой инфраструктуры могут занимать как целые здания, так и их первые этажи.




Застройка

Профиль улицы

| **ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА** | Диапазон значений |
|---|---|
| Площадь квартала | 1–7 га |
| Ширина улиц | 10–32 м |
| Плотность УДС | 9,8–11,6 км/км² |
| Доля УДС в общей площади территории | 15–32 % |

| **МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ** | |
|---|---|
| Плотность застройки | 0,8–2,4 (FAR) |
| Плотность населения | 76–283 чел./га |
| Процент застроенности | 30–55 % |
| Этажность | 2–5 эт. |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 0,2–2,2 м²/м² |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 25,6–64,7 м²/чел. |
| Плотность внутриквартальных проездов | 9–24 км/км² |

| **ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ НАСЫЩЕННОСТЬ** | |
|---|---|
| Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры | 18,8–35,9 объекта/га |
| Плотность объектов разных категорий (торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства) | 13,7–22 объекта/га |

СОВЕТСКАЯ ПЕРИМЕТРАЛЬНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ СОВЕТСКИХ РАБОЧИХ ПОСЕЛКОВ



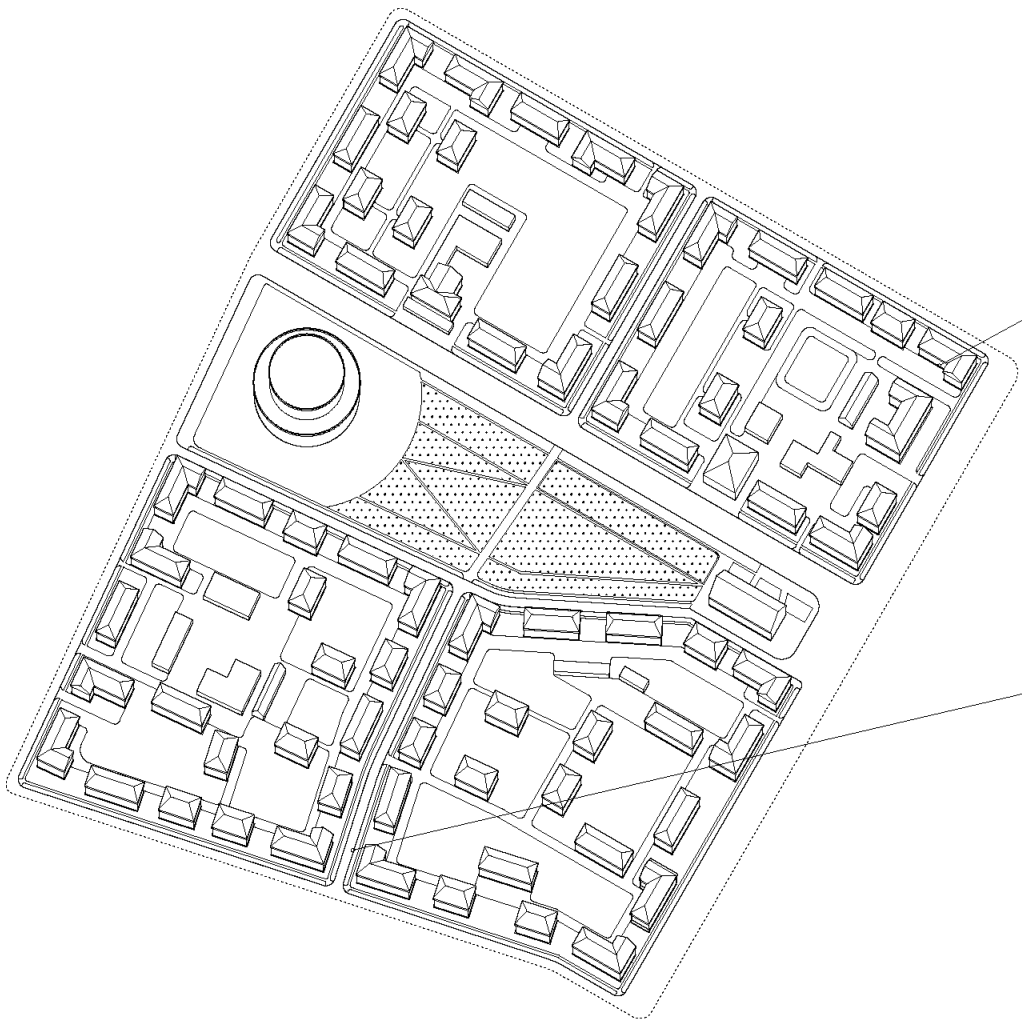
© Слава Степанов

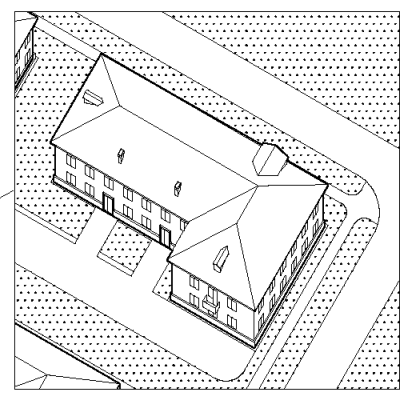
**ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

Жилая застройка 1920–1930-х гг. — пример первого массового строительства раннего советского периода. Этот тип городской застройки формировал жилые районы, в которых жили работники новых заводов и фабрик. Здания сохраняют жилую функцию. Такая застройка распространена в разных городах вне зависимости от размеров. Чаще всего — в срединной части города, иногда в центре и на периферии. Расположение на периферии часто можно объяснить расширением города и включением в его состав территорий, ранее обладавших самостоятельным административным статусом (например, рабочего поселка).

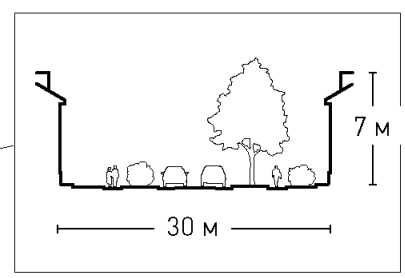
**ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Плотность улично-дорожной сети средняя, размер квартала сравнительно небольшой. Параметры планировочной структуры практически не отличаются от исторических типов застройки, исключение — ширина улиц, она здесь больше. Плотность застройки — одна из самых низких (всего 4,1 тыс. м²/га), низкий процент застроенности. Жилые дома располагаются с одинаковым отступом от красной линии и формируют разреженный фронт застройки. Территории застройки советских рабочих поселков не насыщены объектами общественно-деловой инфраструктуры. Объекты здравоохранения, образования, торгово-бытового обслуживания расположены в отдельных зданиях и не интегрированы в жилую застройку.





Застройка




Профиль улицы

| ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА | Диапазон значений |
|---|---|
| Площадь квартала | 2,5–6 га |
| Ширина улиц | 15–48 м |
| Плотность УДС | 8,7–15,8 км/км² |
| Доля УДС в общей площади территории | 13,9–20,5 % |

| МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ | |
|---|---|
| Плотность застройки | 0,2–1,4 (FAR) |
| Плотность населения | 30–256 чел./га |
| Процент застроенности | 11–29 % |
| Этажность | 2–3 эт. |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 0,4–4 м²/м² |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 28,7–251 м²/чел. |
| Плотность внутриквартальных проездов | 19,5–26,9 км/км² |

| ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ НАСЫЩЕННОСТЬ | |
|---|---|
| Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры | 0,68–3,56 объекта/га |
| Плотность объектов разных категорий (торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства) | 0,52–3,27 объекта/га |

СОВЕТСКАЯ ПЕРИМЕТРАЛЬНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# ТЕРРИТОРИИ СОВЕТСКОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ПЕРИМЕТРАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

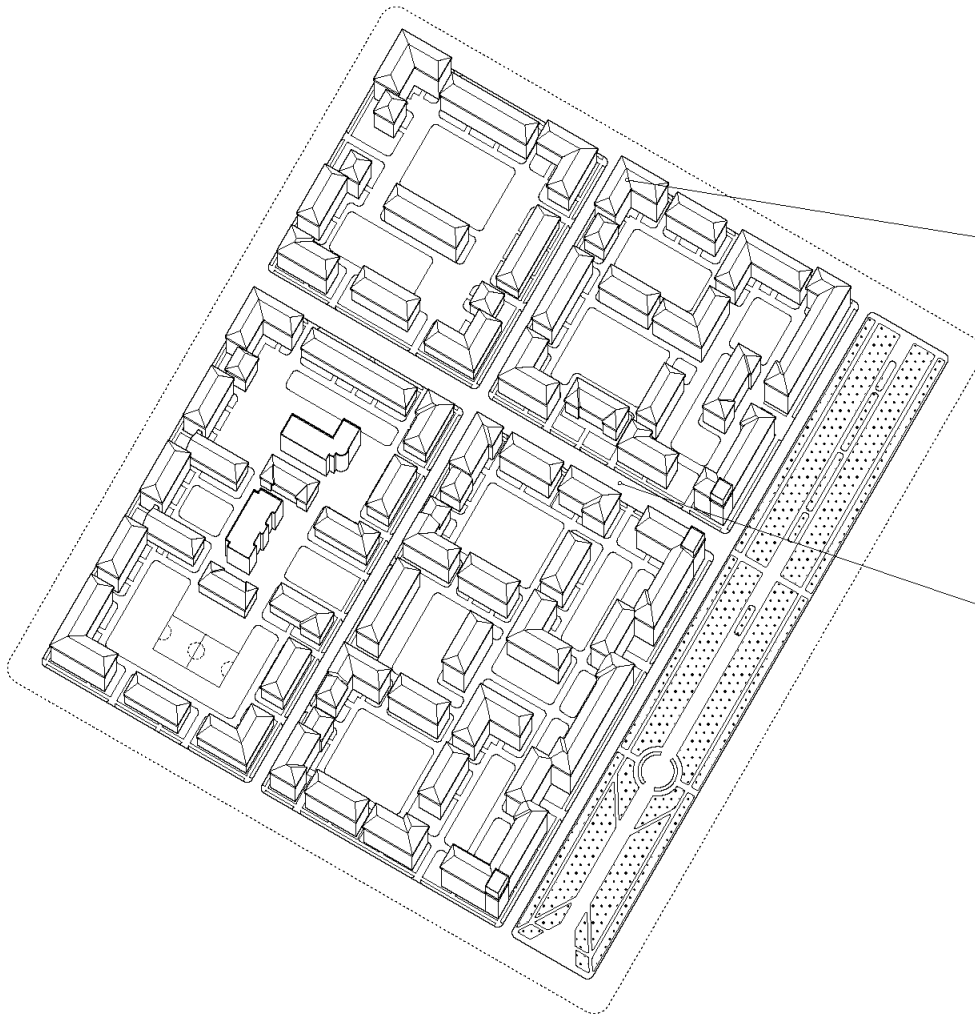


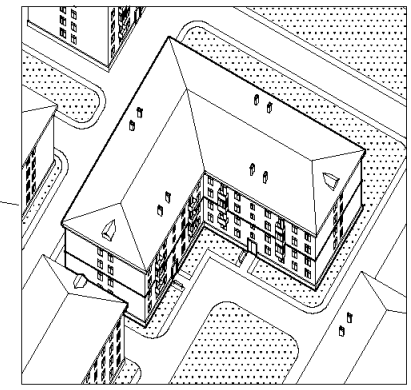
**ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

Сформирована сталинской застройкой 1930–1950-х гг. в стиле неоклассицизма. Она представляет собой ансамбль жилых зданий, формирующих периметр кварталов. Здания изначально имели жилую функцию с размещением объектов торговли и услуг в первых этажах. Это распределение сохраняется и в настоящее время. Такая застройка получила широкое распространение — она формирует центр городов, возникших в период с 1930-х по 1950-е гг., а также встречается в срединной части больших, крупных и средних городов.

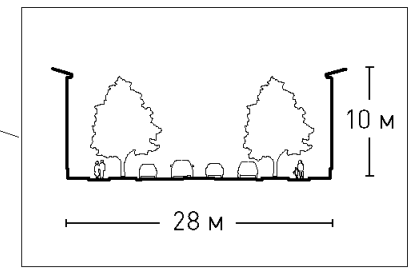
**ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Параметры планировочной структуры средние по сравнению с другими территориями городской застройки. Средняя плотность улично-дорожной сети определяет средний размер квартала, который в несколько раз больше, чем в других типах исторической застройки, но значительно меньше, чем кварталы микрорайонной застройки. Здания сравнительно низкой этажности формируют сплошной фронт застройки. Плотность застройки существенно ниже современной многоэтажной или исторической периметральной, но значительно выше застройки, сформированной индивидуальными домами. Функциональная насыщенность средняя, существенно ниже по сравнению с другими историческими типами застройки. Детские сады и школы располагаются в отдельных зданиях, вписанных в общий ансамбль застройки.





Застройка




Профиль улицы

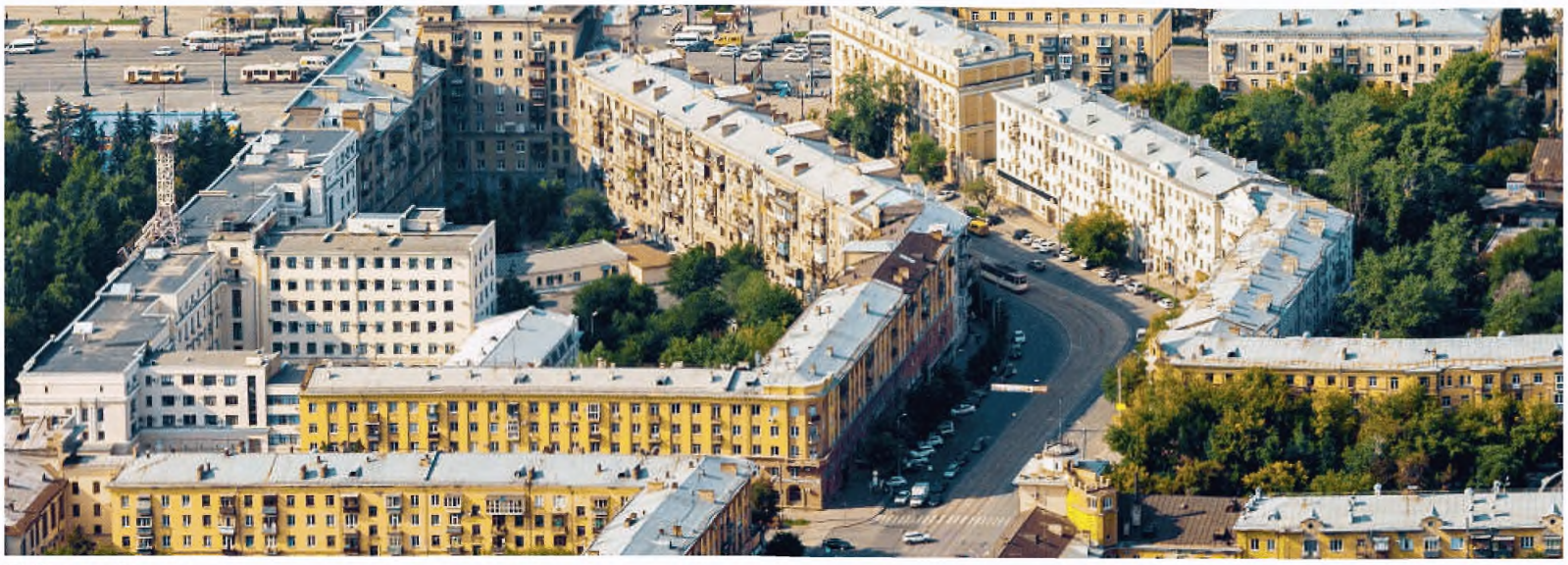
| **ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА** | Диапазон значений |
|---|---|
| Площадь квартала | 5–12 га |
| Ширина улиц | 22–40 м |
| Плотность УДС | 7,3–10,6 км/км² |
| Доля УДС в общей площади территории | 23–31% |

| **МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ** | |
|---|---|
| Плотность застройки | 0,3–0,9 (FAR) |
| Плотность населения | 71–173 чел./га |
| Процент застроенности | 14–27% |
| Этажность | 2–5 эт. |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 0,9–2,5 м²/м² |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 40,1–175,2 м²/чел. |
| Плотность внутриквартальных проездов | 22,4–34,5 км/км² |

| **ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ НАСЫЩЕННОСТЬ** | |
|---|---|
| Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры | 1–9,5 объекта/га |
| Плотность объектов разных категорий (торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства) | 0,8–7,4 объекта/га |

СОВЕТСКАЯ ПЕРИМЕТРАЛЬНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# ТЕРРИТОРИИ СОВЕТСКОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ПЕРИМЕТРАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ



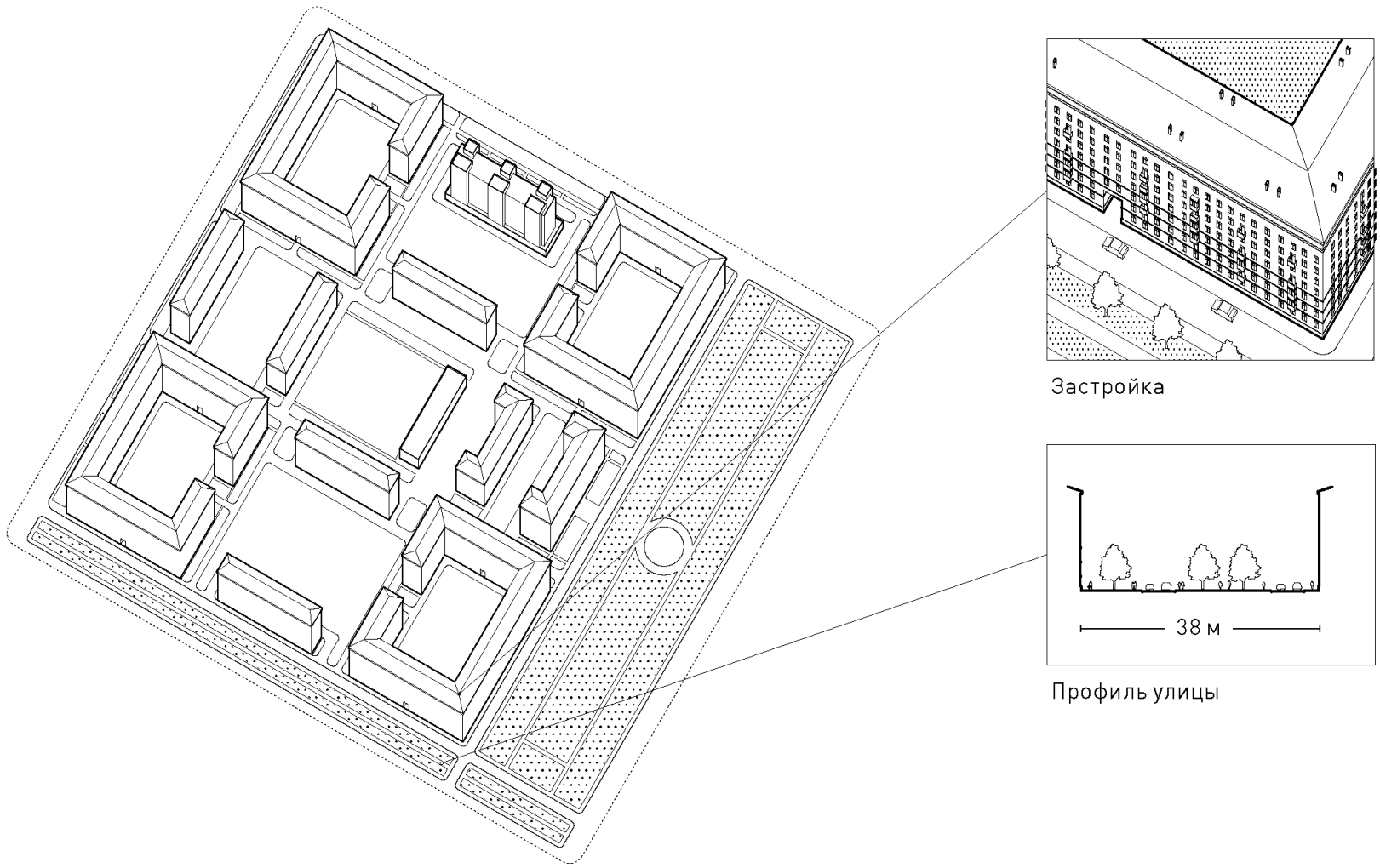
© Слава Степанов

**ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

Сформирована сталинской застройкой 1930–1950-х гг. Она представляет собой периметральную застройку высотой от пяти до девяти этажей, формирующую сплошной уличный фронт. Для этой застройки характерна ансамблевость — единство композиционных и стилистических решений, а также парадные фасады зданий. Широкое распространение территории такой застройки получили только в Москве и Санкт-Петербурге и лишь фрагментарно встречаются в других крупнейших городах. Распространены в центральной и срединной частях города, а также вдоль ключевых магистралей, идущих от окраин к центру.

**ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Улично-дорожная сеть регулярная, средней плотности, размер квартала — средний. Улицы широкие, соразмерны ширине улиц в микрорайонной застройке. Доля улично-дорожной сети — около 25 %, это один из самых высоких показателей. Одна из причин — открытые общественные пространства, которые входят в состав УДС. Плотность застройки — одна из самых высоких, сравнима с плотностью на территориях исторической малоэтажной периметральной и современной многоэтажной застройки. Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры также высока. Магазины, кафе и офисы обычно располагаются в первых этажах жилых домов. Детские сады и школы размещаются в отдельных зданиях, расположенных, как правило, в центре кварталов.




| ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА | Диапазон значений |
|---|---|
| Площадь квартала | 2–32 га |
| Ширина улиц | 30–80 м |
| Плотность УДС | 3,7–14,2 км/км² |
| Доля УДС в общей площади территории | 20–35 % |

| МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ | |
|---|---|
| Плотность застройки | 1,3–1,8 (FAR) |
| Плотность населения | 257–324 чел./га |
| Процент застроенности | 20–30 % |
| Этажность | 5–8 эт. |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 0,4–0,7 м²/м² |
| Обеспеченность внутриквартальными открытыми общественными пространствами | 13,3–22,7 м²/чел. |
| Плотность внутриквартальных проездов | 17,9–31,9 км/км² |

| ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ НАСЫЩЕННОСТЬ | |
|---|---|
| Плотность объектов общественно-деловой инфраструктуры | 5,4–17,5 объекта/га |
| Плотность объектов разных категорий (торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства) | 4,4–14,1 объекта/га |

Приложение 2

# МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ

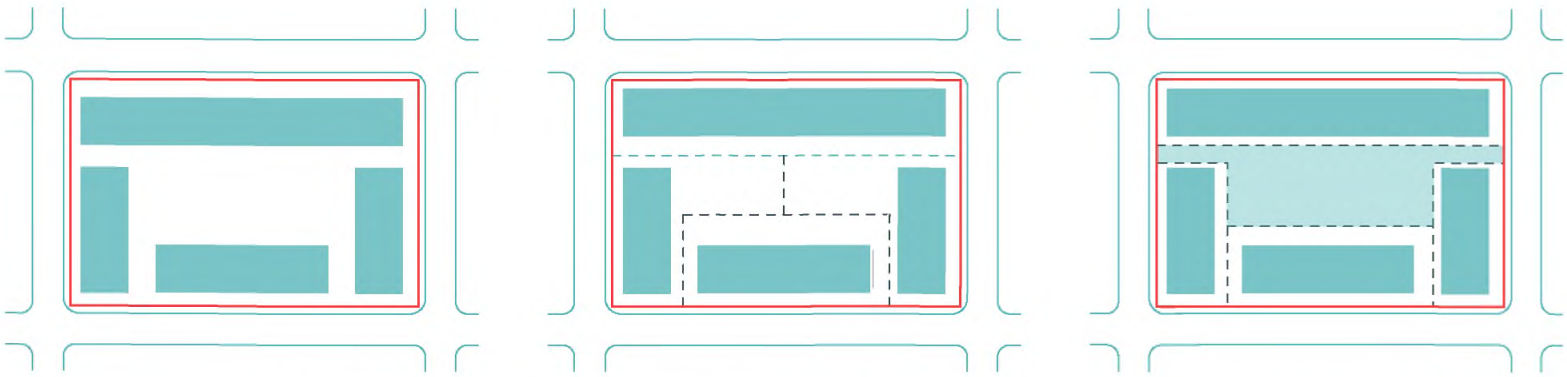
# ПОДХОДЫ К МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИЙ

Предельные параметры застройки в составе ОПР устанавливаются для земельных участков и зависят от характеристик открытых общественных пространств, к которым эти участки примыкают. Поэтому для функционирования регламента важны следующие условия:

- наличие четких границ территорий общего пользования (красных линий);
- сплошное разделение кварталов на земельные участки (межевание территории);
- примыкание границ каждого участка к красным линиям территорий общего пользования.

Существует три основных способа межевания, которые могут быть применены для кварталов жилой и многофункциональной застройки, которые могут быть применены для застройки любыми типами зданий (см. илл. 11).

1. Выделение квартала как единого участка для расположенных на нем зданий и сооружений.
2. Сплошное межевание квартала с выделением индивидуального земельного участка  для каждого жилого дома.
3. Выделение индивидуальных земельных участков для каждого жилого дома и отдельного земельного участка для размещения двора.



Единый участок для нескольких зданий

Межевание территории группы домов с единым двором

Индивидуальные участки для каждого дома и отдельный участок для двора

Илл. 11. Способы межевания кварталов

При выделении единого участка для нескольких зданий, жители домов, находящихся в квартале, совместно используют всю территорию квартала для хозяйственных целей и отдыха, принимают решения и несут финансовую ответственность за содержание территории и ее эксплуатацию. Такое межевание неэффективно для больших кварталов (более 1,8 га), поскольку большое количество собственников затрудняет принятие ими совместных решений о содержании и эксплуатации зданий и придомовых территорий.

Выделение индивидуального земельного участка для каждого здания позволяет жильцам каждого дома иметь свою дворовую территорию, характер использования которой определяется по их личному усмотрению в случае индивидуальной или блокированной застройки или по коллективному решению собственников в случае многоквартирной застройки. Особенность такого межевания — небольшой размер двора, в котором жители могут разместить ограниченный набор хозяйственных и рекреационных площадок.

Третий вариант межевания — выделение индивидуальных земельных участков для каждого здания и отдельного земельного участка для размещения двора. Жильцы каждого дома могут принимать решения о содержании и эксплуатации собственной придомовой территории и иметь при этом возможность использовать общий для всех жителей квартала двор для рекреационных и хозяйственных целей. В многоквартирной застройке такое решение позволяет разместить во дворе полноценный набор рекреационной инфраструктуры, в индивидуальной или блокированной — разместить общие для всех жителей квартала хозяйственные и инженерные сооружения. Общий двор может быть выделен в территории общего пользования. В этом случае ответственность за его содержание и благоустройство несут городские власти. По необходимости они могут взимать дополнительный платеж с собственников прилегающих домов на эксплуатацию и благоустройство дворовой территории. Также жители могут получить территорию двора на правах аренды, самостоятельно принимать решения о характере его использования и нести финансовую ответственность за его содержание в надлежащем состоянии. Такой сценарий возможен при наличии единого ТСЖ или управляющей компании для всех домов в квартале.

### ОСОБЕННОСТИ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

По сложившейся структуре межевания застроенные территории в России можно разделить на две группы.

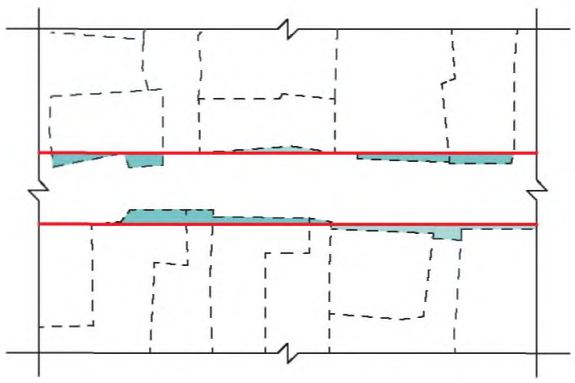
1. Территории с небольшими кварталами размером до 5 га, разделенными на множество участков. К таким территориям относится индивидуальная жилая и историческая смешанная городская среда.
2. Территории со средними и крупными кварталами размером 5–130 га, освоенные в советский период без разделения на отдельные участки. К таким территориям относится советская периметральная, среднеэтажная и многоэтажная микрорайонная городская среда.

Характерная проблема первой группы — отсутствие установленных красных линий вдоль некоторых улиц и проездов. В индивидуальной застройке это приводит к тому, что фронтальные границы земельных участков не формируют ровную линию: границы многих участков выступают или отступают относительно фронтальных границ соседних участков. Для таких территорий необходима установка красных линий и разработка проекта межевания с уменьшением выступающих и наращиванием отступающих участков — выравниванием их границ вдоль красных линий (см. илл. 12).

Для исторической смешанной среды характерно наличие участков, не имеющих доступа с территории общего пользования: внутренних участков. Они образовались в результате разделения исторических участков в советский и постсоветский период. Формирование новой застройки на таких участках будет возможно только в случае объединения с участком, выходящим на территорию общего пользования (см. илл. 13).

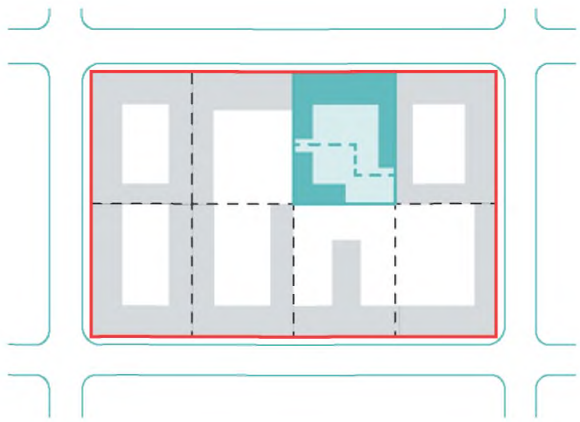
В исторической смешанной среде, как правило, фронты улиц сформированы фасадами застройки, поэтому при выделении красными линиями территорий общего пользования возникают проблемы с выступающими элементами зданий: крыльцами, эркерами, балконами и т. п. В этих случаях необходимо предусмотреть в ОПР требования, регулирующие выступ элементов фасада за красную линию (см. илл. 14).

Особенность второй группы заключается в том, что в советский период не стояло задачи деления кварталов на земельные участки. При сплошном



Для выравнивания участков потребуется разработка проекта межевания с уменьшением выступающих и наращиванием отступающих участков

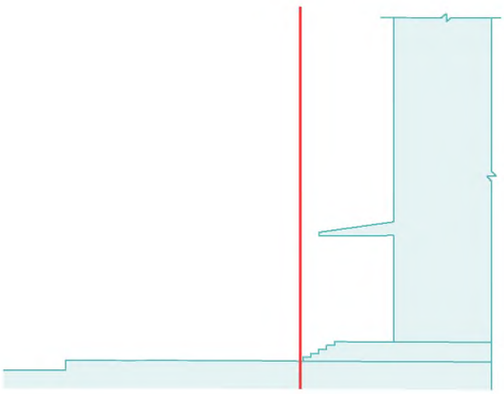
Илл. 12. Выравнивание фронтальных границ участков по красной линии



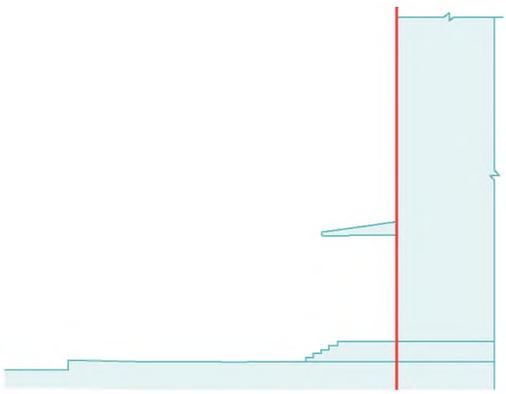
Формирование новой застройки на участках без доступа с территории общего пользования возможно в случае их объединения с участком, примыкающим к красным линиям

Илл. 13. Объединение участков

межевании таких территорий возникают задачи обеспечения доступа к участкам в глубине квартала и выделения земельных участков для группы домов, объединенных вокруг одного двора. Доступ к таким участкам обеспечивается созданием новых проездов или улиц, выделенных красными линиями. Когда это невозможно, накладывается публичный сервитут, однако реконструкция и новое строительство на таких участках запрещаются (см. илл. 15).

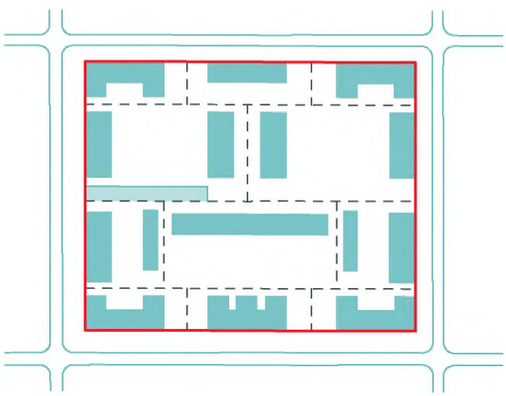


Расширение участка и перенос красной линии снимают необходимость в разработке правил, регулирующих выступы элементов зданий за красную линию. Однако такое решение не всегда применимо: на многих улицах сужение красных линий приведет к несоответствию требованиям безопасности, касающимся минимальной ширины улиц

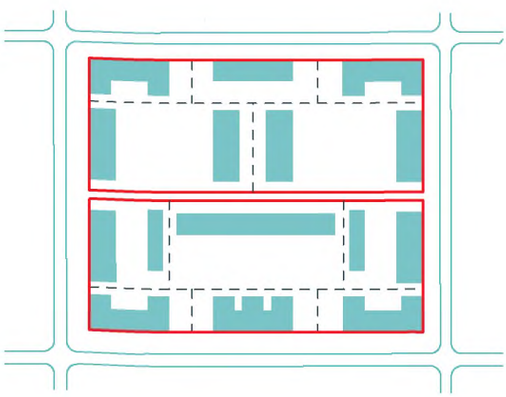


Разработка правил, регламентирующих выступ элементов зданий за красные линии, позволит упорядочить размещение таких элементов, оптимизировать использование пространства улиц и улучшить условия для пешеходного движения

Илл. 14. Размещение выступающих элементов зданий



Установление публичного сервитута на соседний участок позволяет обеспечить доступ к участку в глубине квартала, однако создает потенциально конфликтную ситуацию с собственниками обремененного участка и препятствует развитию участка в глубине квартала



Изменение границ территорий общего пользования — формирование новых улиц или проездов в красных линиях. Такое решение позволяет участку в глубине квартала полноценно развиваться, но требует разработки проекта планировки

Илл. 15. Обеспечение доступа к участкам в глубине квартала

# БИБЛИОГРАФИЯ

**КНИГИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РУКОВОДСТВА**

- Бутырский Д. Устав строительный. М.: Издание книжного магазина «Правоведение», 1903.
- Лешков В. И. Русский народ и государство. История русского общественного права до XVIII века. М.: Унив. тип., 1858.
- Alexander, C., Ishikawa, S., Silverstein, M. *'A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction'. New York: Oxford University Press*, 1977.
- McIlroy, B. *'Avenues and Mid-Rise Buildings. Study'*. Toronto, 2010.
- Moughtin, C. *'Urban Design: Street and Square'*. Oxford: Architectural Press, 2003.
- Talen, E. *'City Rules: How Regulations Affect Urban Form'*. Washington, DC: Island Press, 2012.

**СТАТЬИ**

- Arnis S. 'The Effects of Block Size and Form in North American and Australian City Centers'. in *Urban Morphology*, Volume 1, pp. 19–33.

**ДРУГИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ**

- Гончарова Е. Ю. Регулирование предельных параметров застройки в исторической городской среде: интеграция подхода Form based code в российскую систему регулирования застройки: выпускная квалификационная работа. М.: НИУ «Высшая школа экономики», 2015.

**НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

- Градостроительный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018).
- Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89. СП 42.13330.2016. Утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034.
- Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения. ГОСТ 27751-2014. Принят Межгосударственным советом по стандартизации, метрологии и сертификации. Протокол от 14.11.2014 № 72-П.
- О правилах землепользования и застройки г. Санкт-Петербурга. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524.
- Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков. Приказ от 01.09.2014 № 540. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 (с изм. на 06.10.2017).
- Правила и нормы планировки и застройки городов. СН 41-58. Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 01.12.1958.

**ИНТЕРНЕТ-ИСТОЧНИКИ**

- A New Strategy of Sustainable Neighbourhood Planning: Five principles. Urban planning discussion note 3.
  gost.e-ecolog.ru
  uploads/2014/05/5-Principles_web.pdf
- Cincinnati Form-Based Code. Chapter 1703. Approved by City Council 8 May 2013.
  gost.e-ecolog.ru
  CFBC%20Full%20Document%20Amended%20
  2—10—14.pdf
- Form-Based Codes Institute.
  gost.e-ecolog.ru
- Hillsboro Municipal Code.
  gost.e-ecolog.ru
- OECD, Habitat III and a New Urban Agenda. UN Conference on Housing and Sustainable Urban Development, 17–20 October 2016, Quito, Ecuador.
  gost.e-ecolog.ru
  urban-agenda.htm
- Plaza Design Guidelines. City of Vancouver. Land Use and Development Policies and Guidelines. Adopted by City Council 17 November 1992.
  www.vancouver.ca/docs/planning/plaza-design-guidelines-1992-november-17.pdf

- Prescriptions Nationales pour la Dématérialisation des Documents d'Urbanisme: Plan Local d'Urbanisme. CNIG, 19 avril 2013.
gost.e-ecolog.ru
uploads/2014/02/CNIG_PLU_19042013.pdf
- Residential Design Codes. Western Australian Planning Commission. State Planning Policy 3.1.
gost.e-ecolog.ru
codes.aspx
- The Lexicon of New Urbanism. Duany Plater-Zyberk & Company.
gost.e-ecolog.ru
pdf
- The Zoning Resolution. With text changes approved by the City Council 28 June 2018. www1.nyc.gov/site/planning/zoning/access-text.page
- Townhouse and Low-Rise Apartment Guidelines. Urban Design Guidelines. Toronto, 2018.
gost.e-ecolog.ru
uploads/2018/05/7f47-city-planning-town-house-low-rise-apartment-guidelines-2018.pdf
- Urban Regulations, Architectural Standards and The SmartCode.
gost.e-ecolog.ru
- Zweck des Bebauungsplans.
gost.e-ecolog.ru __8.html

gost.e-ecolog.ru