

Стандарт комплексного развития территорий

(применение)

[← НАЗАД](#)

Стандарт комплексного развития территорий

Стандарт был разработан Минстроем России и ДОМ.РФ вместе с КБ Стрелка по поручению Председателя Правительства РФ. Руководство ляжет в основу усовершенствования нормативно-правовой базы в области градорегулирования и архитектурного проектирования.

Двор без машин

СРЕДНЕЭТАЖНАЯ МОДЕЛЬ

Парковки размещаются **вдоль улиц и технических проездов**. Парковки во дворах — **многоуровневые надземные, плоскостных нет**. Автомобильное движение во дворе разрешено только для транспорта экстренных служб. *Книга 4, стр 143*

ЦЕНТРАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ

Вдоль улиц размещаются **линейные парковки**. Парковки во дворах — **многоуровневые подземные и надземные, плоскостных нет**. Автомобильное движение во дворе предусмотрено только для транспорта экстренных служб.
Книга 4, стр 143

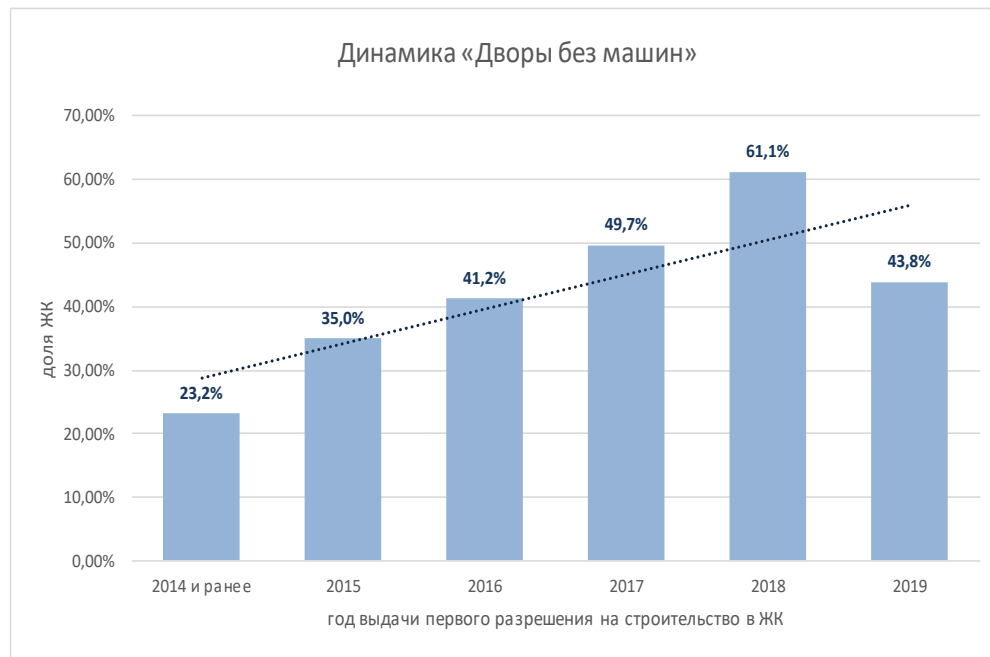
*ЖК Эволюция,
Стрижи, Новосибирск*



Двор без машин

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек:

- РФ в целом 36,2%
- Новосибирская область 40,8%
- Красноярский край 33,9 %
- Кемеровская область 20,8%



Сквозные подъезды

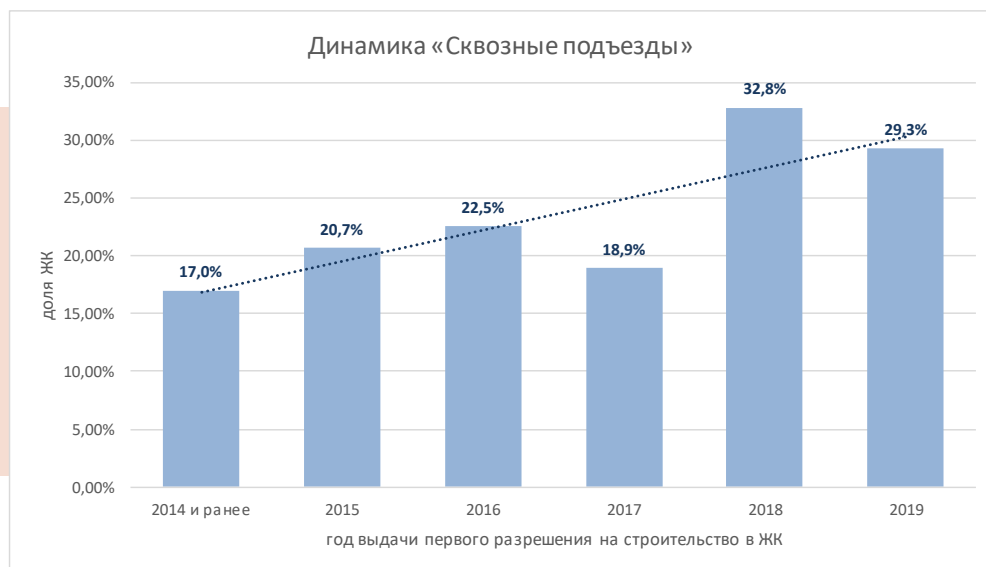
СРЕДНЕЭТАЖНАЯ МОДЕЛЬ

Входы в дома расположены **со стороны улиц**. Через подъезд есть **сквозной проход** во двор. *Книга 4, стр 142*

Сквозная структура подъездов с выходами на улицу и во двор обеспечивает удобство перемещений жильцов и увеличивает интенсивность использования внутриквартального пространства в периметральной застройке: для того чтобы в него попасть, нет необходимости обходить квартал. *Книга 1, стр 237*

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек:

- РФ в целом 21%
- Новосибирская область 34,6%
- Красноярский край 26,1 %
- Кемеровская область 26,2%



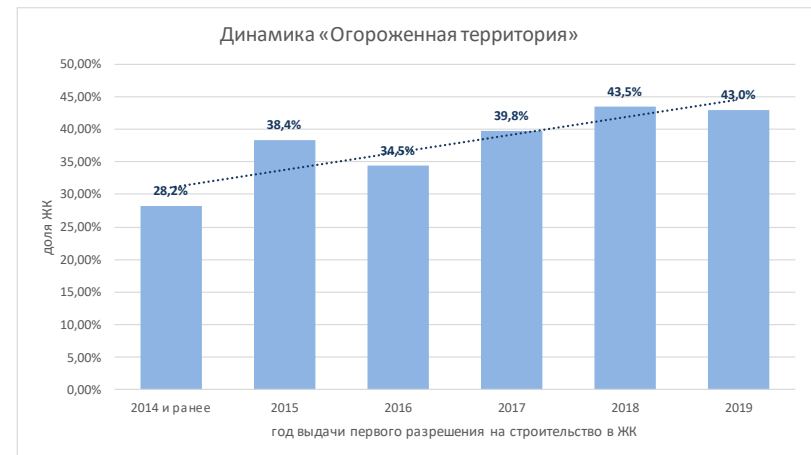
Огороженная территория

ЦЕНТРАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ

Границы двора сформированы **сплошным фронтом застройки**, отделяющим двор от окружающих квартал улиц. *Книга 4, стр 143*

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек:

- РФ в целом 34,3%
- Новосибирская область 61,8%
- Красноярский край 8,5 %
- Кемеровская область 19,2%

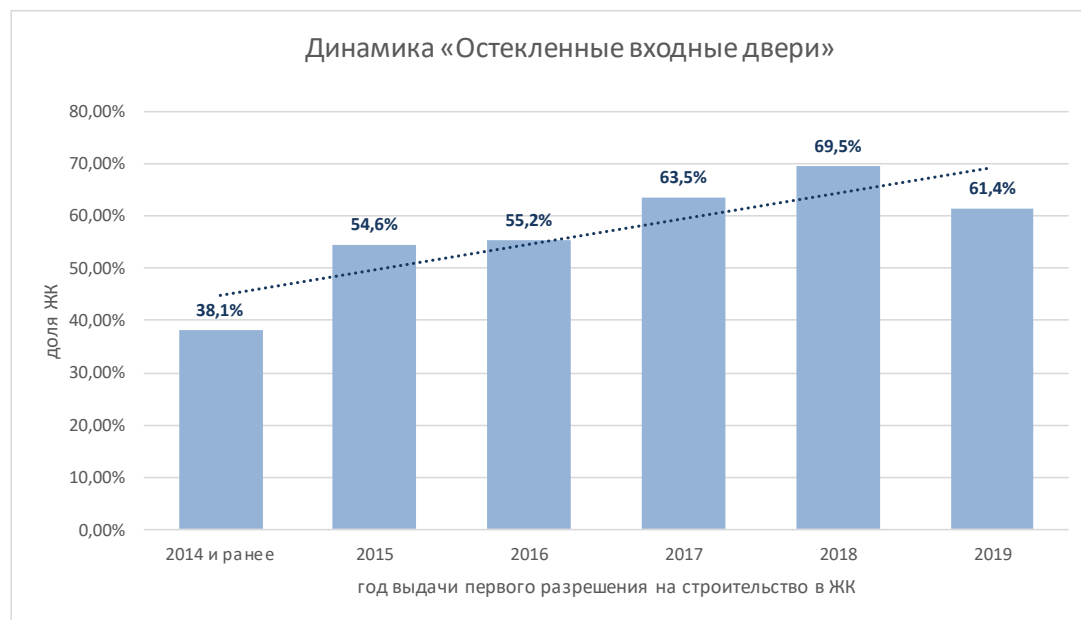


Остекленные входные двери

Остекленные входные группы обеспечивают просматриваемость прилегающих к дому территорий, снижают риски проникновения в него асоциальных элементов и совершения правонарушений. *Книга 1, стр 32*

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов- новостроек:

- РФ в целом 50,7%
- Новосибирская область 56,6%
- Красноярский край 33,9 %
- Кемеровская область 58,3%



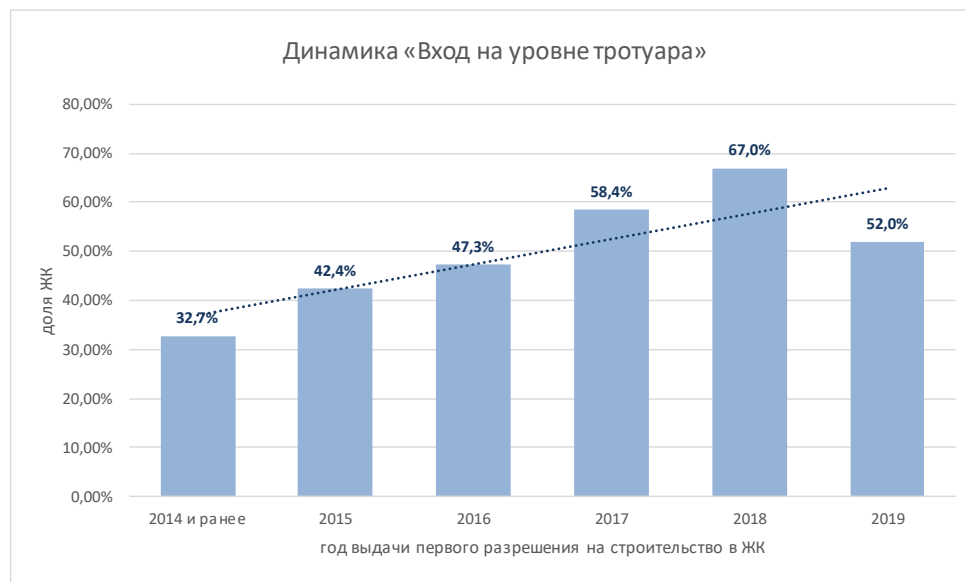
Вход в уровне тротуара

Наиболее оптимально размещение **входа в подъезды в уровне тротуара**. Допускается также вход на отметке 0,45 м от уровня тротуара, что соответствует подъему на три ступеньки высотой 150 мм.

Книга 1, стр 237

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек:

- РФ в целом 44,3%
- Новосибирская область 40,4%
- Красноярский край 38,0%
- Кемеровская область 30,9%



Колясочные и велосипедные

Расширенный функциональный состав входных групп, включающий в себя **помещения для консьержа, места хранения колясок и велосипедов, а также холл для встреч**, ожидания и кратковременного отдыха, стимулирует социальные взаимодействия жильцов

Книга 1, стр 237

Площадь места для хранения коляски следует делать 0,8 кв. м, с учетом прохода — не менее 1,5 кв. м, **для велосипеда** — 1,2 кв. м. Если в секции до 50 квартир, следует предусматривать три места для колясок и пять для велосипедов. Если в секции 50–100 квартир, для колясок следует предусматривать пять мест, для велосипедов — 10.

Каталог 6, стр 98

Габариты индивидуальной ячейки для долгосрочного хранения	1,2×1 м
Ориентировочная площадь места для хранения дорожного велосипеда (1850×650 мм)	1,2 м ²
Ориентировочная площадь места для хранения коляски (1000×800 мм)	0,8–1,5 м ²
Минимальное количество мест для колясок для 50 квартир и менее	3
Минимальное количество мест для велосипедов для 50 квартир и менее	5
Минимальное количество мест для колясок, если в секции от 50 до 100 квартир	5
Минимальное количество мест для велосипедов, если в секции от 50 до 100 квартир	10
Рекомендуемая площадь индивидуальных мест для хранения на квартиру	0,7 м ²

Колясочные и велосипедные

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек

Колясочные

- РФ в целом 47,3%
- Новосибирская область 54,4%
- Красноярский край 30,7%
- Кемеровская область 37,1%

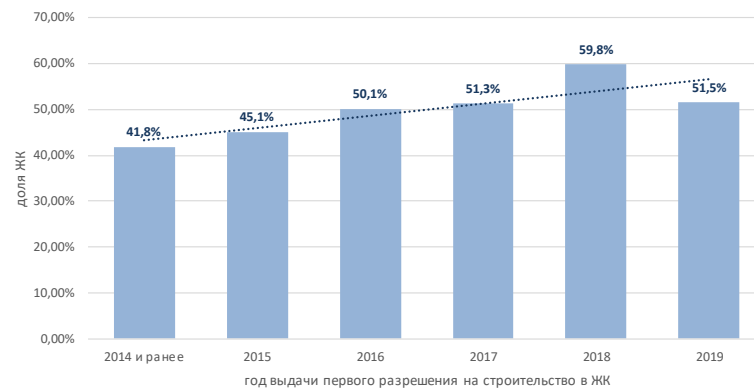
Велосипедные

- РФ в целом 24,4%
- Новосибирская область 17,9%
- Красноярский край 14,3%
- Кемеровская область 11,8%

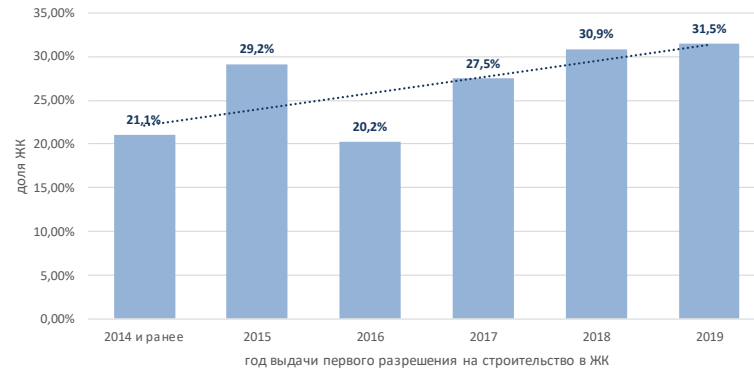


ЖК Европейский квартал, Брусника, Новосибирск

Динамика «Колясочные»



Динамика «Велосипедные»

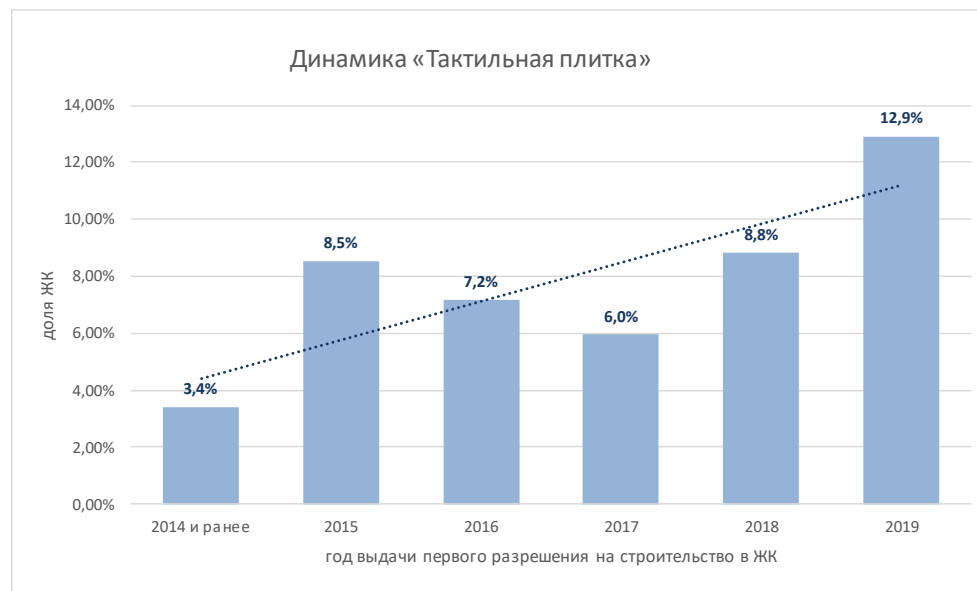


Тактильная плитка

Материалы покрытий должны быть ровными, твердыми и препятствовать скольжению. Площадку перед входом рекомендуется оснащать информационными полосами для слабовидящих, выполненными из **тактильной плитки** или с применением тактильных индикаторов. *Каталог 6, стр 75*

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек:

- РФ в целом 5,9%
- Новосибирская область 10,6%
- Красноярский край 15,5%
- Кемеровская область 9,8%



Грязезащитные покрытия

Со стороны улицы, в тамбуре и внутри входной группы необходимо размещать **грязезащитные покрытия**: первое устанавливается в одном уровне с тротуаром, в углублении для сбора грязи, другие два делать в виде ворсовых покрытий или решеток. *Каталог 6, стр 75*

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек:

- *РФ в целом 4,7%*
- *Новосибирская область 11,1%*
- *Красноярский край 0,8%*
- *Кемеровская область 13,3%*

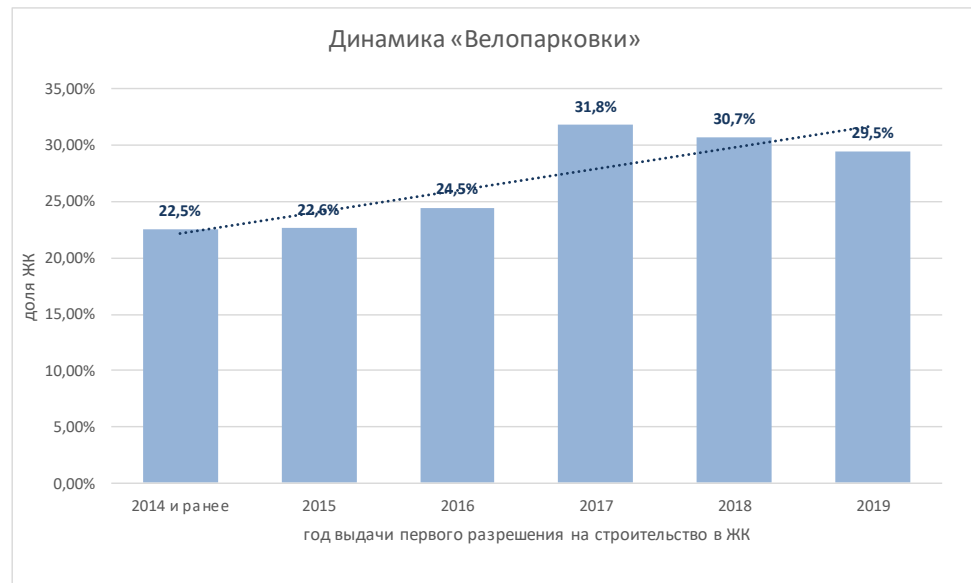
Велопарковки

Крытые велопарковки на придомовой территории предназначены для длительного хранения велосипедов. Их следует размещать в хорошо освещенных местах, просматриваемых из окон прилегающих домов. Перед парковками рекомендуется предусматривать свободное пространство глубиной не менее 2 м, проход к ним ограничивать боллардами, между боллардами предусматривать расстояние 1,5 м. При устройстве крытых велопарковок следует выбирать простые технические решения, обеспечивающие удобство ремонта и эксплуатации.

Каталог 6, стр 103

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек:

- РФ в целом 25,1%
- Новосибирская область 13,3%
- Красноярский край 23,6%
- Кемеровская область 16,1%



Кладовые

Наличие индивидуальных ячеек для долгосрочного хранения вещей для каждой квартиры позволяет жильцам использовать жилые помещения по назначению, в частности, не хранить крупногабаритные предметы на балконах, а также повышает эффективность использования мест общего пользования в доме (подвальных и цокольных этажей, межквартирных холлов). *Книга 1, стр 239*

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек:

- РФ в целом 31,8%
- Новосибирская область 31,5%
- Красноярский край 2,8%
- Кемеровская область 20,9%



Грузовые лифты

габариты кабины лифта и его грузоподъемность позволяют провозить **крупногабаритные грузы, больных на носилках.**

Книга 1, стр 238

Рекомендуемые габариты кабины лифта — 1,5 × 2,5 м. Минимальные габариты кабины — 1,1 × 2,1 м. Кнопки управления в кабине должны быть на высоте 0,85–1 м. *Каталог 6, стр 88*

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек*:

- РФ в целом 12,0%
- Новосибирская область 9,8%
- Красноярский край 2,0%
- Кемеровская область 14,2%

(* При мониторинге учитывалась дополнительно грузоподъемность от 1150 кг.



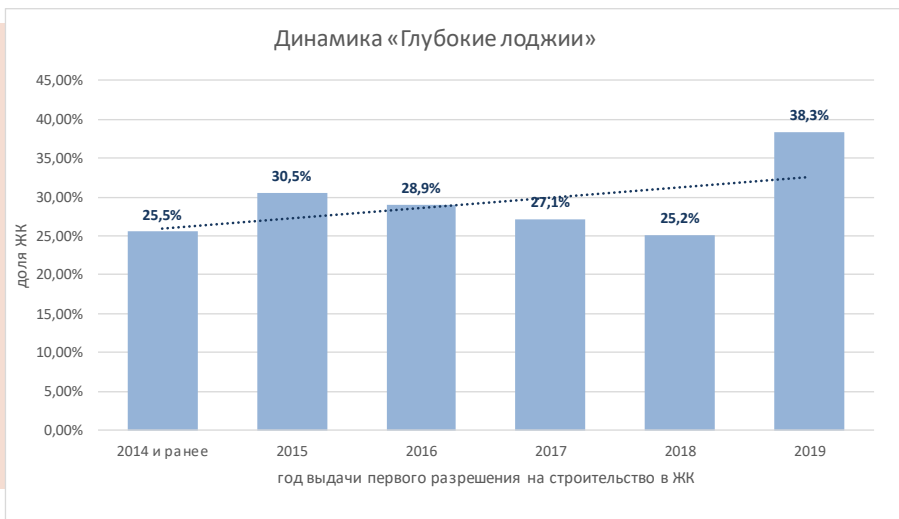
Глубокие лоджии

Глубина балконов (не менее 1,5 м), рассчитанная на установку уличной мебели для отдыха и досуга. Книга 1, стр 242

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек*:

- РФ в целом 27,1%
- Новосибирская область 15,8%
- Красноярский край 6,2%
- Кемеровская область 0,0%

(* При мониторинге учитывалась глубина лоджий 1,2 м.



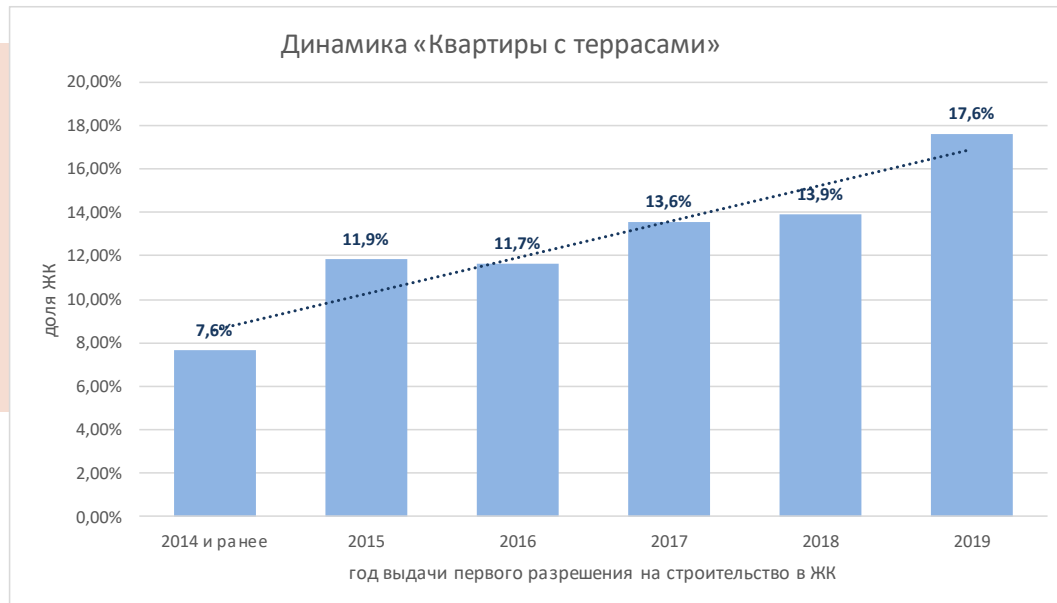
Квартиры с террасами

Организация **приквартирных открытых пространств**, например, **террас**, балконов и лоджий, с шириной, достаточной для установки уличной мебели, позволяет проводить досуг на свежем воздухе. *Книга 1, стр 33*

Итоги мониторинга 4200

жилых комплексов-новостроек:

- РФ в целом 10,6%
- Новосибирская область 10,8%
- Красноярский край 3,8%
- Кемеровская область 0,0%



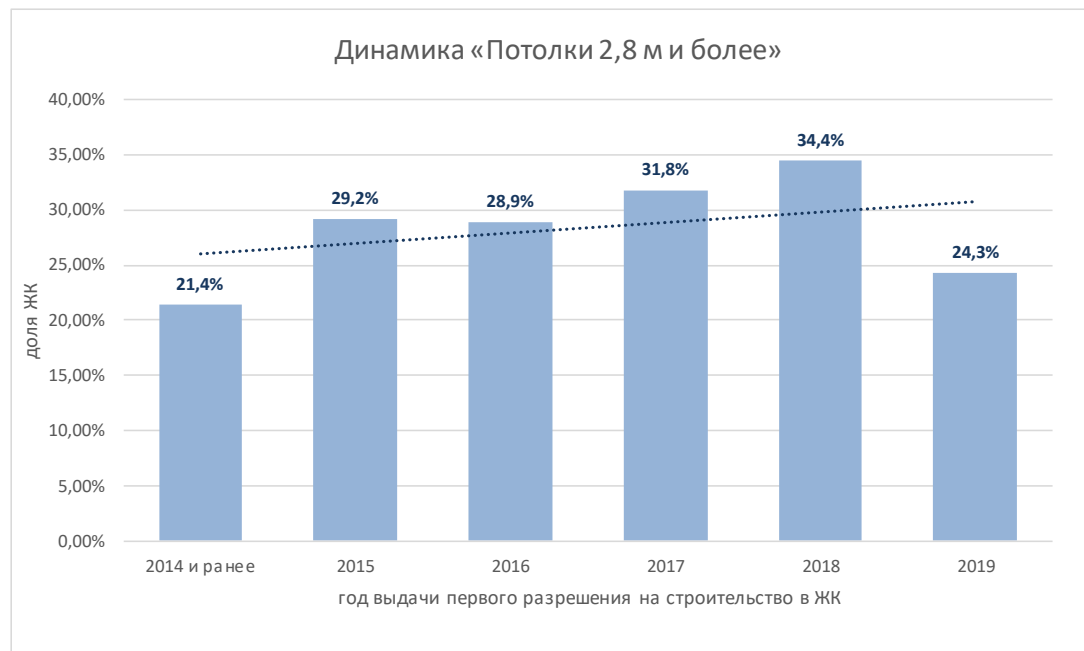
Высокие потолки в квартирах

Высота потолка, обеспечивающая пространство для установки светильников, устройства антресолей для хранения вещей, световых фрамуг в темные помещения, — рекомендуется 2,8 м для жилых и 2,4 м для подсобных помещений

Книга 1, стр 242

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек:

- РФ в целом 26,7%
- Новосибирская область 29,5%
- Красноярский край 19,8%
- Кемеровская область 35,5%



Высокие первые этажи

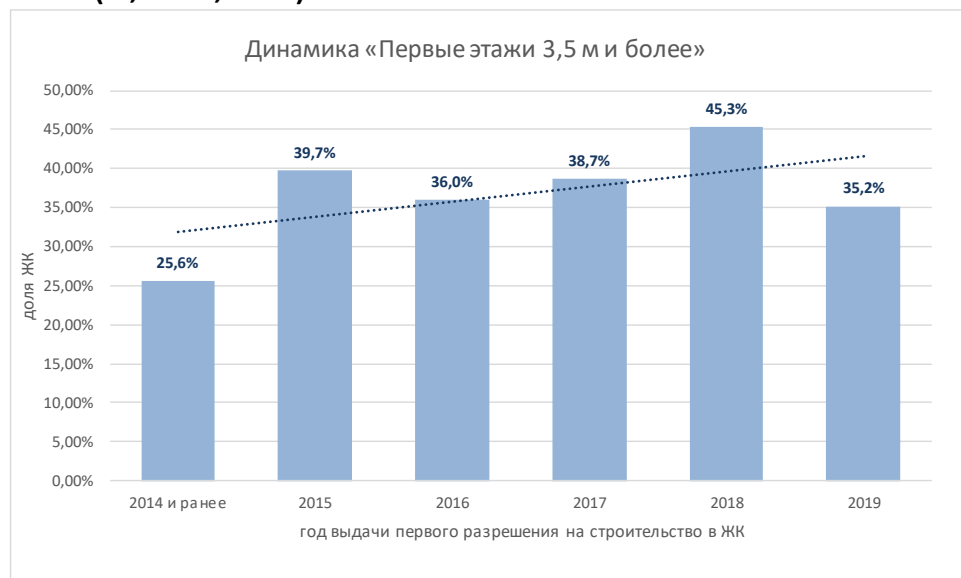
Общие	Рекомендуемая высота потолка первого этажа	3,5–5,2 м
	Рекомендуемая высота потолка первого этажа с двухуровневыми помещениями	5,2 м
	Высотная отметка входов в объекты нежилого назначения	≤ 0,45 м
Для первого этажа с квартирами	Минимальная глубина палисадника при входе в квартиру с улицы	1 м
	Оптимальная глубина палисадника для рекреации	3–4 м
Для нежилого первого этажа	Минимальный процент остекления нежилых помещений первого этажа	≥ 70%
	Рекомендуемая ширина части помещения, выходящей на фасад	7 м

Высота потолка квартир на первом этаже (3,5–5,2 м)

Каталог 6, стр 54

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек:

- РФ в целом 33,6%
- Новосибирская область 22,0%
- Красноярский край 36,2%
- Кемеровская область 11,4%



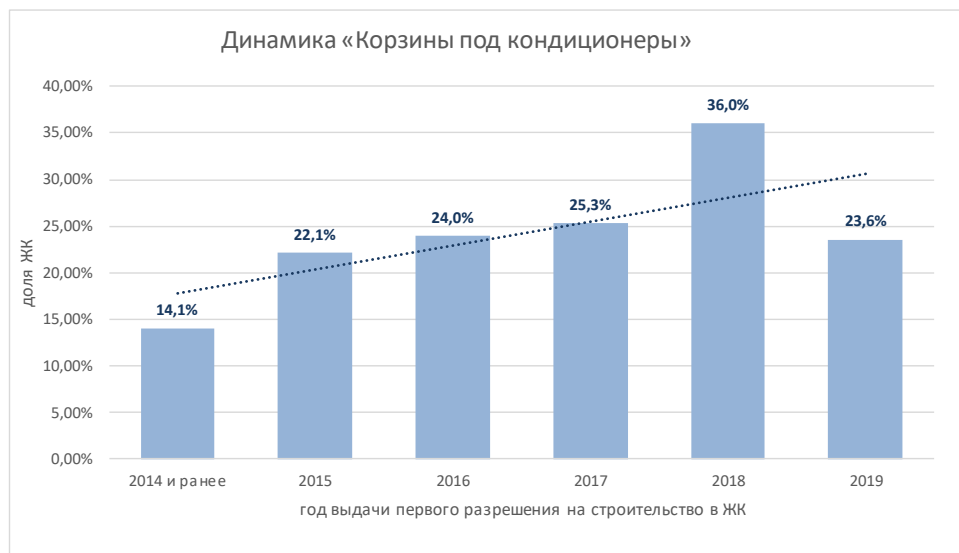
Корзины под кондиционеры

При отсутствии центральной системы кондиционирования жильцы могут оборудовать квартиры индивидуальными сплит-системами. Для этого необходимо предусмотреть места на фасаде для установки наружных блоков кондиционеров: ниши в фасаде, места на балконах или навесные корзины.

Каталог 6, стр 135

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек:

- РФ в целом 21,2%
- Новосибирская область 5,8%
- Красноярский край 0,8%
- Кемеровская область 0,0%



Заглубляемые контейнеры для мусора

Подземное или полуподземное размещение позволяет хранить большие объемы отходов, при этом они дольше не загнивают (под землей температура ниже), недоступны для птиц и животных, не выпадают из контейнеров.

Каталог 6, стр 137

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек:

- *РФ в целом 2,8%*
- *Новосибирская область 2,9%*
- *Красноярский край 0,0%*
- *Кемеровская область 0,0%*

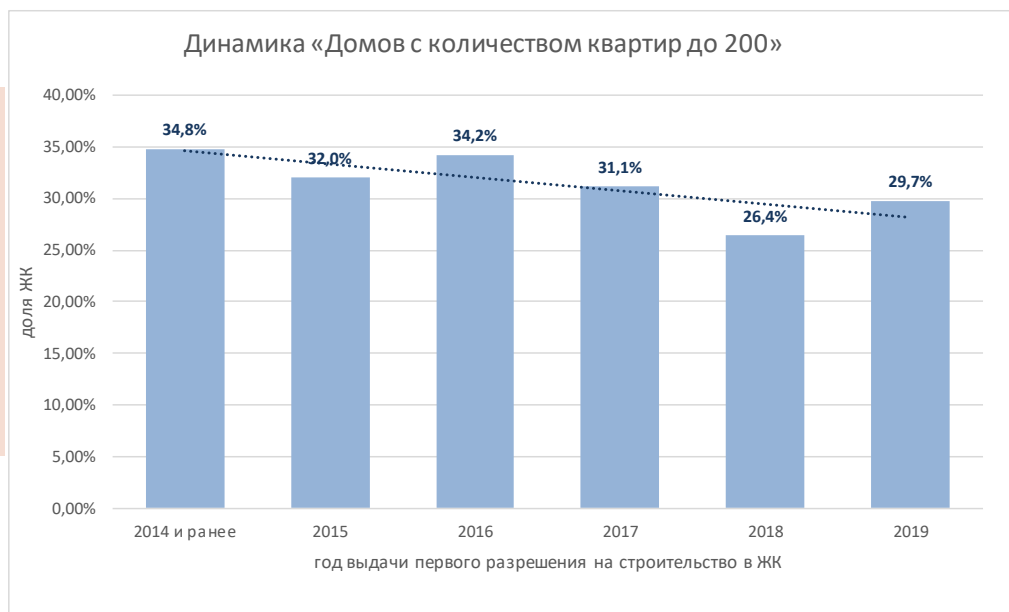
Количество квартир в доме

Ограничение количества квартир в доме до 200 способствует формированию здоровой социальной атмосферы, основанной на взаимном доверии.

Книга 1, стр 32

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек:

- РФ в целом 32,6%
- Новосибирская область 43,5%
- Красноярский край 31,9%
- Кемеровская область 69,3%



Этажность 8 этажей и меньше

Принцип 2 «Плотность и человеческий масштаб»

Ключевые задачи: ... «Формирование застройки преимущественно малой и средней этажности» Книга 1, стр 26

Табл. 9. Диапазоны значений ключевых параметров целевых моделей и возможности для отклонения от них

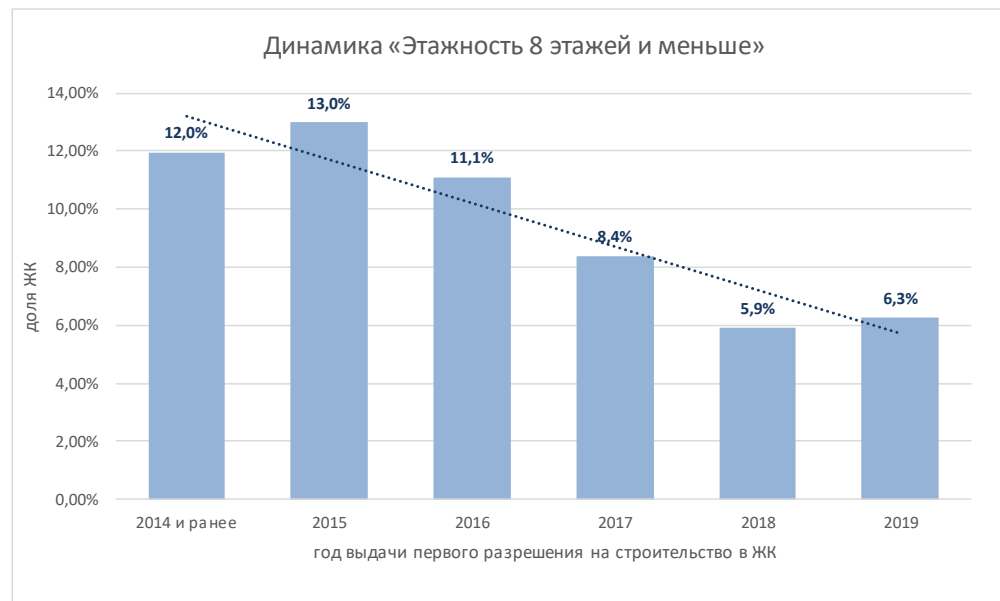
Ключевые параметры	Малозэтажная модель	Среднеэтажная модель	Центральная модель
Доля объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади зданий, %	10–20	20–30	≥ 30%
Плотность застройки территории, тыс. м ² /га	4–8	8–15	15–20
Площадь квартала жилой и многофункциональной застройки, га	≤ 5	≤ 4,5	≤ 0,9
Площадь земельного участка, га	≤ 0,45	≤ 0,9	≤ 0,4
Ширина улиц, м	≤ 36	≤ 43	≤ 37
Плотность улично-дорожной сети, км/км ²	10–15	15–18	≥ 18%
Этажность рядовой застройки, надземных этажей	≤ 4	≤ 8	≤ 9
Доля площади застройки для размещения зданий-акцентов, %	15	20	25

Возможно отклонение значений параметра от установленных для целевой модели

Этажность 8 этажей и меньше

Итоги мониторинга 4200 жилых комплексов-новостроек:

- РФ в целом 10,7%
- Новосибирская область 12,0%
- Красноярский край 3,9%
- Кемеровская область 10,6%



Соблюдение Стандарта сейчас

№	Отдельные положения СКР	% соблюдения
1	Сквозные подъезды	21,0%
2	Дворы без машин	36,2%
3	Огороженная территория	34,3%
4	Вход на уровне тротуара	44,3%
5	Остекленные входные двери	50,7%
6	Тактильная плитка	5,9%
7	Грязезащитное покрытие	4,7%
8	Велосипедные	24,4%
9	Колясочные	47,3%
10	Велопарковки	25,1%
11	Кладовые	31,8%

* Процент выполнения рекомендаций СКР рассчитан по проектной площади жилых единиц в жилых комплексах, по которым проведена оценка потребительских качеств и имеются квартиры в продаже от застройщика (4200 ЖК по РФ)

Соблюдение Стандарта сейчас

№	Отдельные положения СКР	% в целом РФ
12	Грузовые лифты в каждом подъезде	12,0%
	Грузовые лифты в домах с этажностью 8 этажей и меньше	3,5%
13	Глубокие лоджии	27,1%
14	Есть квартиры с террасами	10,6%
15	Потолки 2,8 м и более	26,7%
16	Первые этажи 3,5 м и более	33,6%
17	Корзины под кондиционеры	21,2%
18	Подземное размещение контейнеров для ТБО	2,8%
19	Домов с количеством квартир до 200	32,6%
20	Этажность 8 этажей и меньше	10,7%
Совокупное выполнение всех требований 1-20		0,0%

Предложение

Применять стандарт как **РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЙ** документ, стимулирующий повышение качества жилищного строительства.

Использовать для:

- **оценки** жилых комплексов на соответствие рекомендациям стандарта
- **присвоения баллов** жилым комплексам, исходя из уровня соответствия стандарту
- широкого распространения в **СМИ** информации об уровне соответствия ЖК стандарту