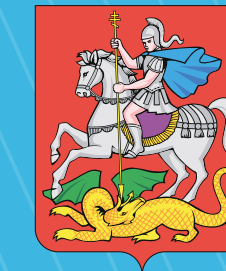


ЭЛЕМЕНТ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ



КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

теория и практика
или как правильно нарисовать ЭПС

ЧТО ТАКОЕ ЭПС?

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ

элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы).

Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»

01. Район
02. Микрорайон
03. квартал
04. Территория общего пользования, за исключением ЭПС УДС
05. Территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд
06. Территория транспортно-пересадочного узла
07. Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением ЭПС УДС
08. Улично-дорожная сеть
09. Территория виноградо-винодельческого терруара.

ЗАЧЕМ НУЖЕН ЭПС?

ЭПС – структурная единица для функционально-планировочной организации территории, «кирпичик», используемый Градостроителем для планировки территории.

ЧТО МЫ ПОЛУЧАЕМ, ОСМЫСЛЕННО ВЫДЕЛЯЯ ЭПСЫ:

- 01.** Транспортную доступность, связанность, проницаемость среды;
- 02.** Функциональное зонирование с учетом допустимой совместимости объектов / территорий;
- 03.** Структурное деление территории в увязке с системой общественных центров, транспортной и инженерной инфраструктурой;
- 04.** Эффективное использование территорий в зависимости от ее градостроительной ценности, градпотенциала;
- 05.** Комфортную и безопасную среду проживания;
- 06.** Соблюдение санитарно-гигиенических и санитарно-эпидемиологических норм;
- 07.** Учет существующего землепользования, снижение воздействия на сущ. застройку;
- 08.** Сохранение предотвращения возможности причинения вреда ОС, ОКН и т.д.



УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ

КОГДА НУЖНО ВЫДЕЛЯТЬ ЭПС?

ПРОЕКТЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (ППТ)

Ст. 42 ГрК РФ
Подготовка ППТ осуществляется для:

01

выделения
элементов
планировочной
структуры

02

установления
границ территорий
общего
пользования

03

границ зон
планируемого
размещения объектов
капитального
строительства

04

определения
характеристик
и очередности
планируемого
развития
территории

КОГДА ВЫДЕЛЯЕМ ЭПС?

Ст. 41 ГрК РФ:

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения ОКС обязательна в случаях:

01. Изъятие ЗУ для гос. или мун. нужд в связи с размещением ОФЗ, ОРЗ или ОМЗ;
02. Установление, изменение или отмена красных линий;
03. Образования ЗУ в случае, если для образования ЗУ обязателен ПМТ – ЗК РФ;
04. ОКС планируются на территориях 2 и более муниципальных образований,
05. Планируются строительство, реконструкция линейного объекта
06. Планируется ОКС в границах ООПТ или в границах земель лесного фонда;
07. Планируется осуществление комплексного развития территории (КРТ);
08. Планируется строительство ИЖС с привлечением средств в соответствии с ФЗ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ.

ЧТО УЧИТЫВАЕМ ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ЭПС?

СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 31.05.2022)

При планировке территории = выделении ЭПС учитываются:

положения о территориальном планировании (документы территориального планирования Российской Федерации, территориального планирования субъектов Российской Федерации, документах территориального планирования муниципальных образований)

предложения заинтересованных лиц

определять в них назначение территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, граждан и их объединений

КАК НАРИСОВАТЬ ЭПС В ППТ?

Постановление Правительства МО
от 17.08.2018 N 542/29 (ред. от 12.04.2022)
"Об утверждении Положения о порядке
принятия решения об утверждении
проекта планировки территории
и проекта межевания территории
в Московской области"

Приложение 8

НА ЧПТ НУЖНО ПОКАЗАТЬ:

01

границы существующих
элементов планировочной
структуры

02

планируемых элементов
планировочной структуры
с обозначением характерных
точек

КАК ОПИСАТЬ ЭПС В ППТ?

Постановление Правительства МО
от 17.08.2018 N 542/29 (ред. от 12.04.2022)
"Об утверждении Положения о порядке
принятия решения об утверждении
проекта планировки территории
и проекта межевания территории
в Московской области"

Приложение 8

Том 1 утв. Части ППТ должен содержать сведения об ЭПС:

1.1.2.1. Наименование и описание границ существующего(их) и планируемого(ых) элемента(ов) планировочной структуры территории (географическое описание, обоснование границ).

1.1.2.2. Параметры и характеристики планируемого развития элемента планировочной структуры:

- площадь, га;
- этажность (при необходимости диапазон переменной этажности), этаж;
- количество этажей, в том числе подземных, этаж;
- средняя этажность (расчетный коэффициент);
- показатели интенсивности использования территорий элемента(ов) планировочной структуры (коэффициент застройки, плотность застройки, плотность населения).

ЭПС, НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ВЫДЕЛЯЕМЫЕ В СОСТАВЕ ДППТ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

ЭПС	Определение (СП 42.13330.2016. Градостроительство)	Определение (РНГП)
Квартал	Элемент планировочной структуры функциональных зон (жилых, общественно-деловых, производственных зон и др.) в границах красных линий, естественных границах природных объектов и иных границах.	Часть жилого района, ограниченная магистральными улицами, жилыми улицами, пешеходными аллеями, естественными рубежами, административными границами.
Жилой район	Архитектурно-планировочный структурный элемент жилой застройки, состоящий из нескольких микрорайонов, объединенных общественным центром, ограниченный магистральными улицами общегородского и районного значения.	Жилая территория (часть жилой территории) населенного пункта, ограниченная магистральными улицами, естественными и искусственными рубежами, на которой размещаются жилые дома, объекты социального, коммунально-бытового назначения, торговли, общественного питания, объекты здравоохранения, объекты образования, объекты для хранения индивидуального автомобильного транспорта, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности населения .

ЧТО МОЖЕТ БЫТЬ ГРАНИЦЕЙ ЖИЛОГО КВАРТАЛА?

№ п/п	Граница ЭПС*	Что учитываем:
1	Административная граница	Генплан, ПКК
2	Естественные рубежи	ПЗЗ, ИСОГД, Геопортал Подмосковья, Акты об установлении границ ГЛФ, водных объектов
3	Красные линии (установленные и планируемые)	СТП ТО МО, Генплан (зоны Т (транспортная инфраструктура, Р- рекреационные), УДС местного значения), ранее утв. ДППТ на рассматриваемую и смежную территорию, СТО, Раздел 11 СП 42 (нормативная ширина УДС), сущ. УДС, обеспечивающая транспортное обслуживание сущ. сохраняемой застройки, собственные планировочные решения (напр.- мероприятия по созданию комфортной среды)
4	Сущ. ЭПС ЛО	СТП МО (в части линейных ОРЗ), Генплан (в части линейных ОМЗ), сведения ПКК, ранее утв. ДППТ линейных объектов, геоподоснова и ЗОУИТ (соответствующие НПА, своды правил)

*- границей планируемого ЭПС жилой квартал может быть сущ. (выявленный или установленный ранее ЭПС)

КАКИЕ СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЭПС МОГУТ БЫТЬ **УЧТЕНЫ В ДППТ?**

Требования и ограничений нет, разработчиком могут быть отображены сущ.ЭПС по результатам анализа градостроительной ситуации, исходя из видов ЭПС (утв. Приказом Минстрой России), например:

01. ЭПС УДС (зоны по СТП ТО МО, красные линии УДС, по ранее утв. ДППТ, полосы отвода а/д и ж/д и т.п.);

02. ЭПС ЛО – ЗОУИТ от сущ. инженерных сетей (охранные зоны, МДР);

03. ЭПС ТОП – зоны Р по Генплану/ПЗЗ, скверы, парки, водные объекты + береговые полосы, муниципальные ЗУ с соответствующими ВРИ и т.п.;

04. Кварталы / районы – см. границы кварталов.

Для информационной целостности и облегчения прочтения чертежа рекомендуется отображать существующие или планируемые к выделению в информационных целях ЭПС за границами территории подготовки ДППТ (границы КРТ) в объеме, достаточном для прочтения (в пределах видового окна чертежа), границами которых обосновывается выделение границ планируемых кварталов.

Важно:

П. 1.6 ПП МО от 17.08.2018 N 542/29:

В случае реализации КРТ возможно включение в границы подготовки ДППТ ЗУ, смежных с территорией, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития, в целях выделения ЭПС территорий общего пользования и (или) улично-дорожной сети.

СОСТАВ ОБЪЕКТОВ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, РАЗМЕЩАЕМЫХ В ГРАНИЦАХ ЭПС (ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 НГП МО)

№ п/п	Назначение объектов	Состав объектов в границах	
		жилого квартала	жилого района
1	Объекты для хранения индивидуального автомобильного транспорта	Стоянки автомобильного транспорта, наземные гаражи емкостью не более 500 м/м	Стоянки автомобильного транспорта, гаражи
2	Объекты инженерного обеспечения (энерго-, тепло-, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение)	Трансформаторные подстанции, бойлерные, центральные тепловые пункты, ВНС-3 подъема, котельные	Газорегуляторные пункты, опорно-усилительные станции, КНС, котельные
3	Объекты физической культуры и спорта	Спортивные площадки	Физкультурно-оздоровительные комплексы, плоскостные сооружения
4	Объекты торговли и общественного питания	Магазины продовольственных и промышленных товаров, пункты общественного питания	Торговые центры, кафе, бары, столовые, кулинарии
5	Объекты коммунального и бытового обслуживания	Приемные пункты химчисток и прачечных, салоны-парикмахерские	Ателье, ремонтные мастерские, общественные туалеты
6	Объекты связи, финансовых, юридических и др. услуг		Отделения почтовой связи, отделения банков

СОСТАВ ОБЪЕКТОВ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, РАЗМЕЩАЕМЫХ В ГРАНИЦАХ ЭПС (ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 НГП МО)

№ п/п	Назначение объектов	Состав объектов в границах	
		жилого квартала	жилого района
7	Объекты здравоохранения	Аптечные учреждения, амбулаторно-поликлинические организации, диспансеры, медицинские центры	Аптечные учреждения
8	Объекты образования	Дошкольные образовательные организации подъема, котельные	Дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации
9	Объекты общего пользования		Скверы, сады
10	Сеть дорог и улиц		Магистральные улицы районного значения, улицы и дороги местного значения, площади, местные и боковые проезды в жилой застройке
11	Объекты жилищного строительства	Жилые дома, проезды, открытые автостоянки, объекты благоустройства и озеленения на придомовых территориях	

С ЧЕМ СВЯЗАНЫ **ОГРАНИЧЕНИЯ** ПО ВКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТОВ В ЖИЛОЙ КВАРТАЛ?

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ – ТЕРРИТОРИИ С НОРМИРУЕМЫМ КАЧЕСТВОМ СРЕДЫ.

Санитарно-гигиенические и санитарно-эпидемиологические нормы, например:

01. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*:

Допускается размещать религиозные организации, отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка не более 0,5 га, а также малые предприятия, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия) за пределами установленных границ участков этих объектов.

02. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (Зарегистрировано в Минюсте России 25.01.2008 N 10995):

Наземные гаражи-стоянки, паркинги, автостоянки вместимостью свыше 500 м/м следует размещать на территории промышленных и коммунально-складских зон.

ИНТЕНСИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Согласно ГрК РФ (ст. 42) в состав утверждаемой части проекта планировки территории включается положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.

В Московской области показатели интенсивности использования территории (плотность, коэффициент застройки) регулируются РНГП (утв. ПП МО от 17.08.2015 № 713/30) и дифференцированы по типам устойчивых систем расселения Московской области (УСР) и в зависимости от видов КРТ.

Типология и состав УСР Московской области приведены в приложениях № 1 и № 2 РНГП.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РАСЧЕТАХ, ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ИНТЕНСИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Показатель	Определение
Плотность застройки	Суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий (домов) в габаритах наружных стен, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, выраженная в квадратных метрах, приходящаяся на один гектар территории квартала или жилого района.
Коэффициент застройки	Отношение территории, застроенной жилыми домами, к территории земельного участка, квартала, жилого района, выраженное в процентах.
Средняя этажность	Отношение суммарной поэтажной площади наземной части жилых домов в габаритах наружных стен, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, к площади территории, застроенной этими жилыми домами (в случае, если площади этажей в каждом доме одинаковы и равны площади застройки, это отношение эквивалентно средней арифметической взвешенной этажности домов с весовыми коэффициентами в виде площадей застройки домов).

ОБОСНОВАНИЕ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ В ППТ

Вид КРТ **	Плотность застройки	Коэффициент застройки
По инициативе правообладателей (ст. 70 ГрК РФ)	Таблица 2 РНГП – по типам УСР П. 1.12 РНГП – отклонение Подраздел 10 РНГП*	
КРТ на основании решения о КРТ	Подраздел 10 РНГП 25 тыс.кв.м/га	Не нормируется

* Применение плотности 25 тыс.кв.м/га возможно при выполнении условий:
Передача 10% и более для переселения граждан из ветхого и/или аварийного жилого фонда;
Случаи, описанные в п. 10.6 Подраздела 10 РНГП.

** - Примечания к таблице 2 РНГП учитываются при выполнении градостроительных расчетов не зависимо от вида КРТ

В СООТВЕТСТВИИ С П. 1.12 РНГП:

Допускается осуществление строительства или реконструкции объектов жилого, социального, общественного, религиозного, производственного и иного назначения с отклонением от предельных параметров по этажности, установленных в таблицах №1 и №1а, дифференциации по типам устойчивых систем расселения Московской области и дифференциации типов населенных пунктов Московской области в следующих случаях :

Обеспечения переселения граждан из аварийного и ветхого жилья

Обеспечения жильем военнослужащих и членов их семей

Обеспечения жильем обманутых участников долевого строительства

Ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Застройки кластеров МЖС

Строительства зданий и сооружений религиозного назначения

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НОРМ РЕНОВАЦИИ ПРИ КРТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ (ПОДРАЗДЕЛ 10, П. 10.6)*

Условие	Примеры мероприятий	Примечание
<p>Мероприятия по созданию общественных пространств или благоустроенных территорий, предусмотренных соответствующими региональными или муниципальными программами</p>	<p>Необходимо подтверждение наличия /включения мероприятия в соответствующие региональные или муниципальные программы</p>	<p>При подтверждении Министерства благоустройства МО или ОМС</p>
<p>Мероприятия по охране окружающей среды, предусмотренных соответствующими региональными или муниципальными программами</p>		<p>При подтверждении Минэкологии или ОМС</p>
<p>Мероприятия по созданию транспортно-пересадочных узлов в соответствии с документами территориального планирования Московской области обустройству/благоустройству общественно-транспортных площадей (у железнодорожных платформ, вокзалов, станций метрополитена), предусмотренных соответствующими региональными или муниципальными программами или проектами благоустройства, согласованными в установленном порядке</p>		<p>При подтверждении МТДИ, ОМС</p>
<p>Мероприятия по развитию систем транспортной инфраструктуры городского округа по проектированию, строительству, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры регионального значения или местного значения городского округа для обеспечения сбалансированного, перспективного развития транспортной инфраструктуры городского округа в соответствии с потребностями в строительстве, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры регионального, местного значения</p>	<p>СТП ТО МО, Генплан</p>	<p>При подтверждении МТДИ, ОМС</p>
<p>Создание объектов социальной инфраструктуры сверх потребности по РНГП при подтверждении имеющегося дефицита (объекты образования и здравоохранения) в границах г.о. или иных муниципальных образований Московской области</p>	<p>Официальные сведения от Министерства образования МО, Минздрав МО, о потребности/ дефиците в муниципальном образовании / городском округе/ населенном пункте</p>	

* - одно условие = применение 1 пункта Подраздела 10

КАКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ НУЖНЫ В ГК / МП ДЛЯ ПРОВЕРКИ ИНТЕНСИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛОГО КВАРТАЛА?

УСР (например: рекреационно-городская с численностью населения 15-50 тыс. чел.)

Наименование показателя	ГК		ГК	
	Квартал 1	Квартал 2	Квартал 1	Квартал 2
Площадь ЭПС «жилой квартал» (планировочная), га			Приводится по каждому жилому кварталу	
Площадь земельных участков для размещения МКД в квартале			Прим. 4 к табл. 2 «при расчете коэффициента застройки и плотности застройки МКД из расчетной площади квартала исключаются площади ЗУ, на которых размещаются ИЖС и (или) объекты образования, здравоохранения, культуры и иного нежилого назначения, если суммарная площадь таких ЗУ составляет более 25% площади квартала;	
Количество м/м постоянного хранения для определения $S_{ув.кв}$, м/м (для «разворота»)			до 40% потребности пост. хранения в соответствующем квартале с указанием вида паркинга	
Расчетная площадь жилого квартала, га			Проверяется по каждому жилому кварталу	
Предельная этажность			По типу УСР – табл. 1, 1а РНГП	
Средняя этажность			СПП жилых домов в г.н.с / площадь застройки жилыми домами	
Суммарная поэтажная площадь жилых домов в г.н.с			Приводится по каждому жилому кварталу	

КАКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ НУЖНЫ В ГК / МП ДЛЯ ПРОВЕРКИ ИНТЕНСИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛОГО КВАРТАЛА?

УСР (например: рекреационно-городская с численностью населения 15-50 тыс. чел.)

Наименование показателя	ГК		ГК	
	Квартал 1	Квартал 2	Квартал 1	Квартал 2
Площадь застройки жилых домов			Приводится для каждого квартала	
Плотность застройки жилыми домами			Рассчитывается по табл. 2 для каждого квартала	
Коэффициент застройки жилыми домами				
Площадь квартир			Приводится для каждого квартала (для градрасчетов показателей, нормируемых по кварталам (напр., м/м)	
Помещения нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные)			См. п. 1.7 РНГП	

ВАЖНО УЧЕСТЬ ПРИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РАСЧЕТАХ: (ПРИМЕЧАНИЯ К ТАБЛИЦЕ №2 РНГП МО)

01. Расчете коэффициента застройки и плотности застройки квартала многоквартирными жилыми домами из расчетной площади квартала исключаются площади земельных участков, на которых размещаются индивидуальные жилые дома и (или) объекты образования, здравоохранения, культуры и иного нежилого назначения, **если суммарная площадь таких земельных участков составляет более 25 процентов площади квартала.**

02. Для определения коэффициента застройки и плотности застройки жилого квартала многоквартирными жилыми домами возможно увеличение расчетной площади жилого квартала за счет машино-мест для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта в подземных и/или наземных многоуровневых парковках, **размещаемых в границах этого квартала, но не более 40% нормативной потребности.** Увеличение расчетной площади квартала определяется по формуле:

$$N \text{ м/м} \times 22,5 = S \text{ ув.кв.},$$

где N м/м - количество машино-мест для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта, размещаемых в подземных или наземных многоуровневых парковках в границах квартала (но не более нормативной потребности для жилой застройки в квартале);

22,5 кв. м - расчетная площадь одного такого машино-места;

S ув.кв. - площадь территории, прибавляемая к фактической (проектной) площади квартала, учитываемой в дальнейшем при расчете интенсивности использования элемента планировочной структуры.

При этом в случае увеличения расчетной площади квартала за счет машино-мест для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта, размещаемых в наземных многоуровневых парковках в границах квартала, **из расчетной площади квартала вычитается площадь застройки таких паркингов** (за исключением случаев, если на первом этаже паркинга машино-места не размещаются или при создании паркингов с эксплуатируемой кровлей).

03. Также увеличение расчетной площади квартала возможно **за счет территорий общего пользования**, предназначенных для создания общественных территорий (общественных пространств), выделяемых в границах комплексного развития территории.

ОСНОВНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ЭПС «ЖИЛОЙ КВАРТАЛ» И ОПРЕДЕЛЕНИИ ИХ ПАРАМЕТРОВ:

01. Технические ошибки (опечатки, арифметические ошибки, некорректные координаты точек и т.п.)

02. Некорректное определение границ планируемых ЭПС, в т.ч.:

- по границам земельных участков;
- по границам территориальных зон;
- без учета существующих ЭПС: линейных объектов, УДС, территорий общего пользования (например, береговых полос водных объектов и т.п.)

03. Не учтена существующая застройка, не обеспечены нормативные подъезды к сохраняемым ЗУ и ОКС

ОСНОВНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ЭПС «ЖИЛОЙ КВАРТАЛ» И ОПРЕДЕЛЕНИИ ИХ ПАРАМЕТРОВ:

04. Не учтены положения территориального планирования (СТП ТО МО, Генплан)

05. Включение в границы ЭПС «жилой квартал» объектов, не относящихся к кварталу (Приложение 5 РНГП), в т.ч:

- наземных многоуровневых паркингов общей емкостью более 500 м/м;
- нежилых объектов площадью ЗУ более 0,5 га;
- объектов инженерной инфраструктуры, гостиниц, офисов и иных, не относящихся к обслуживанию жилой застройки

06. Отсутствие предложений по установлению красных линий в отношении ЗУ, образуемых для территорий общего пользования (ВРИ 12.0, 12.0.1, 12.0.2)

ОСНОВНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ЭПС «ЖИЛОЙ КВАРТАЛ» И ОПРЕДЕЛЕНИИ ИХ ПАРАМЕТРОВ:

07. Необоснованное использование при градостроительных расчетах нормативных показателей интенсивности использования территории, относящихся к другой УСР и численности населения

08. Ошибки в градостроительных расчетах:

1. Определение нормативной плотности и коэффициента застройки от предельной этажности, а не от средней.
2. Определение нормативных показателей с применением экстраполяции с превышением отклонения более чем на 15%.
3. Учет в расчете площади территории нежилых объектов, размещаемых в квартале (ДОУ, ИЖС и иных), если их площадь составляет более 25% от общей площади планировочного квартала.
4. Разворот более 40% м/м постоянного хранения.
5. Учтена площадь застройки наземного паркинга.
6. Отсутствие в пояснительной записке градостроительных расчетов, подтверждающих обоснованность показателей.

ОСНОВНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ЭПС



КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

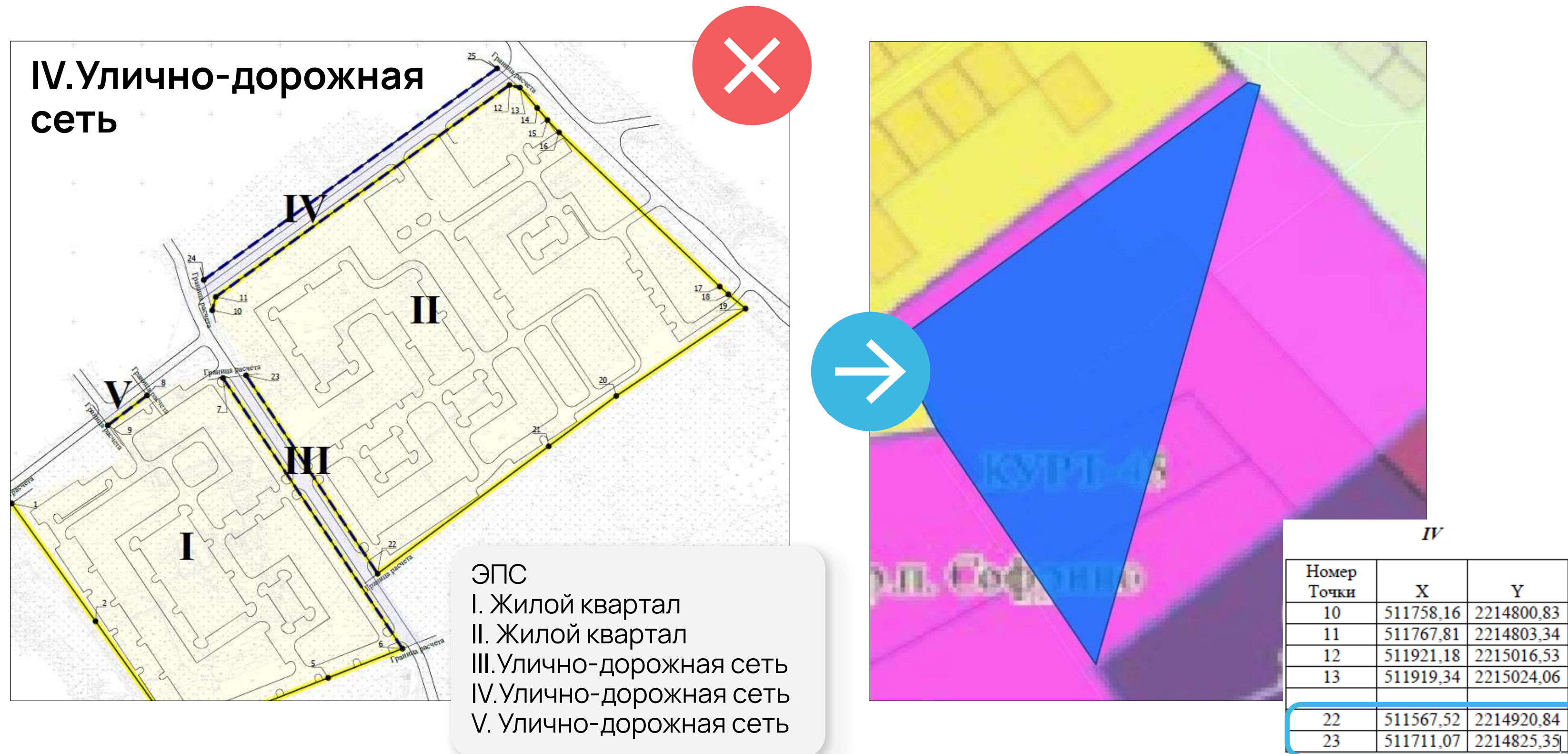
НЕКОРРЕКТНОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ ЭПС

НАИБОЛЕЕ ЧАСТЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ ПО КРАСНЫМ ЛИНИЯМ (ЭПС УДС И ТОП)

- 01.** Не учтены мероприятия утвержденной СТП ТО МО (федеральная и региональная УДС), Генплана, утв. ДППТ линейных объектов, СТО, согласованной МТДИ:
 - ЭПС УДС не выделяется (предложен ЭПС ТОП или иные границы);
 - параметры не соответствуют нормативным с учетом категории УДС;
- 02.** Не учтена существующая застройка, не обеспечена возможность подъезда к сохраняемой застройке за границами КРТ;
- 03.** Не учтены водные объекты и их береговые полосы;
- 04.** Предложения по формированию ЭПС не соответствуют планировочным решениям ППТ и ПМТ

ТЕХНИЧЕСКИЕ ОШИБКИ (ОПЕЧАТКИ, АРИФМЕТИЧЕСКИЕ ОШИБКИ, НЕКОРРЕКТНЫЕ КООРДИНАТЫ ТОЧЕК И Т.П.)

ТЕХНИЧЕСКИЕ ОШИБКИ В КООРДИНАТАХ ПЕРЕЛОМНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЭПС:



Пояснение: Ошибка в координатном описании границ планируемого к установлению элементов планировочной структуры «IV Улично-дорожная сеть», что привело к некорректному отображению границ планируемого к выделению элемента планировочной структуры.

НЕ УЧТЕНА ЗОНА СТП ТО МО

ЭЛЕМЕНТ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ «ЖИЛОЙ КВАРТАЛ» ВЫДЕЛЕН БЕЗ УЧЕТА ЗОНЫ РЕКОНСТРУКЦИИ АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

СТП ТО МО



Чертеж планировки территории

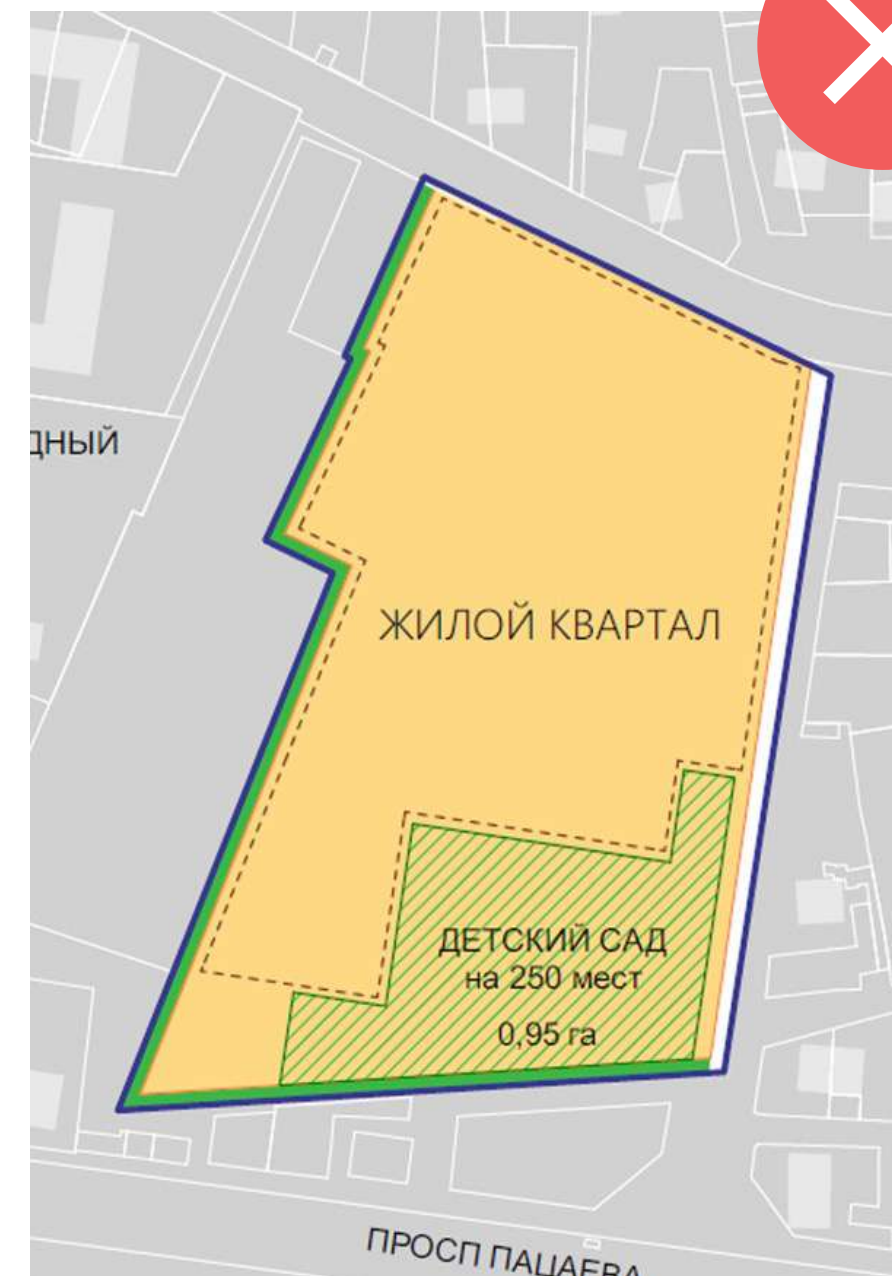




Схема ППТ с учетом СТП ТО МО



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

-  зона планируемого размещения объектов автомобильного транспорта (путепровод)
-  квартал жилой застройки

НЕ УЧТЕНА СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА

НЕ УЧТЕН СУЩ. ЭПС (УДС), НЕ ОБЕСПЕЧЕН ПОДЪЕЗД К СОХРАНЯЕМОЙ ЗАСТРОЙКЕ ИЖС



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

- жилой квартал;
- нежилой квартал;
- территория общего пользования, за исключением элемента планировочной структуры - улично-дорожная сеть;
- улично-дорожная сеть

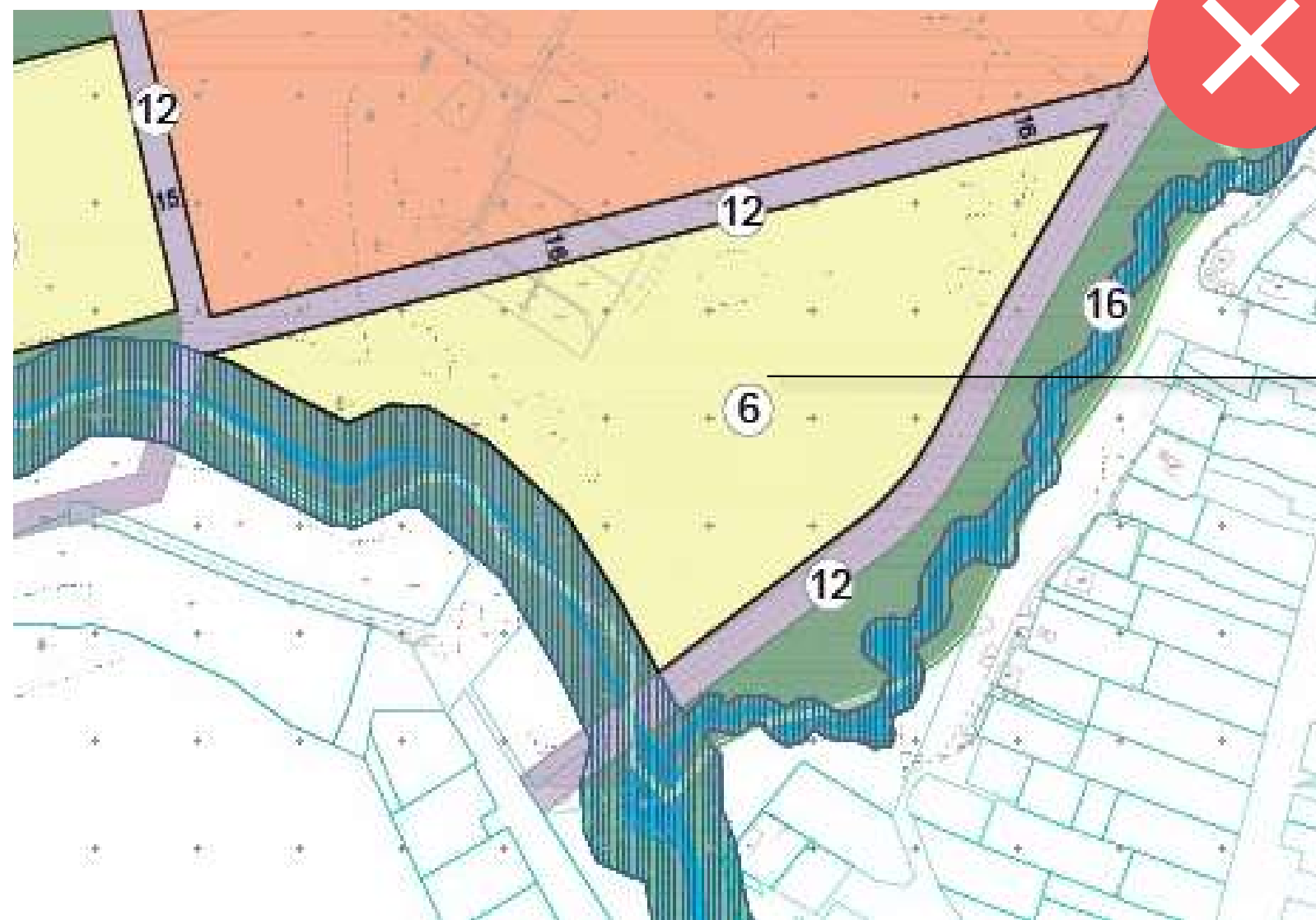
Пояснение: Обеспечение единой сети УДС согласно п. 11.4 СП 42.13330.2016.

«При планировании развития населенного пункта следует обеспечивать сбалансированное развитие территории и транспортных сетей. Проектировать транспортную сеть и УДС городских и сельских поселений следует в виде единой системы в увязке с планировочной структурой населенного пункта и прилегающей к нему территории, обеспечивающей удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми функциональными зонами, с другими населенными пунктами, объектами внешнего транспорта и автомобильными дорогами общего пользования. Структура УДС должна обеспечивать возможность альтернативных маршрутов движения по дублирующим направлениям.»

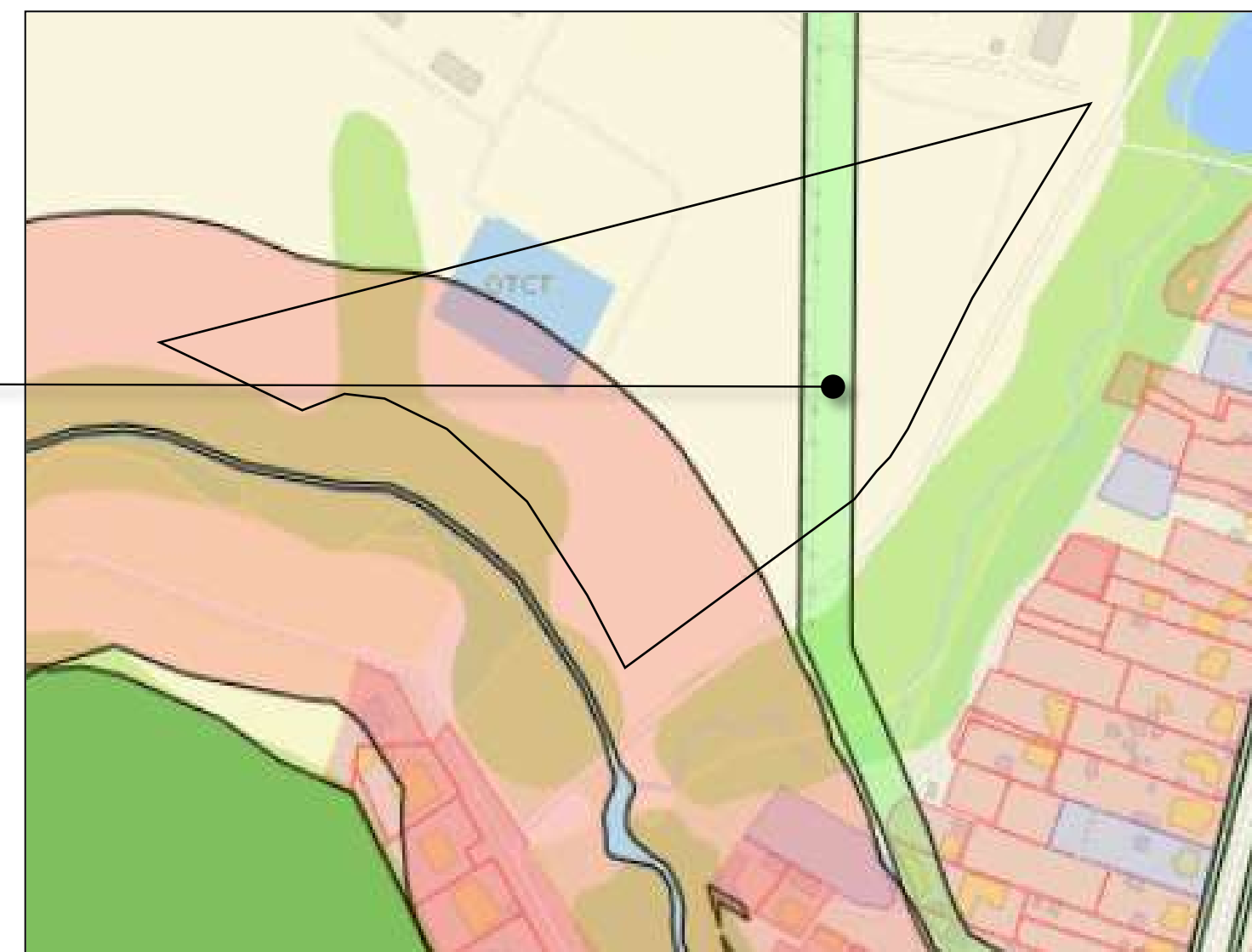
НЕ УЧТЕН СУЩ. ЭПС ЛО (ЛЭП)

ПЛАНИРУЕМЫЕ ЭПС ВЫДЕЛЕНЫ БЕЗ УЧЕТА ЗОУИТ ОТ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА, САМ ЭПС «ЛИНЕЙНЫЙ ОБЪЕКТ» НЕ ОТОБРАЖЕН, ПЕРЕУСТРОЙСТВО ПРОЕКТОМ НЕ ПРЕДУСМОТРЕНО (В СООТВЕТСТВИИ СО СВЕДЕНИЯМИ РОСРЕЕСТРА ТЕРРИТОРИЯ РАСПОЛОЖЕНА В ОХРАННОЙ ЗОНЕ ЛЭП)

Схема границ ЭПС



ИСОГД. ЗОУИТ Росреестра



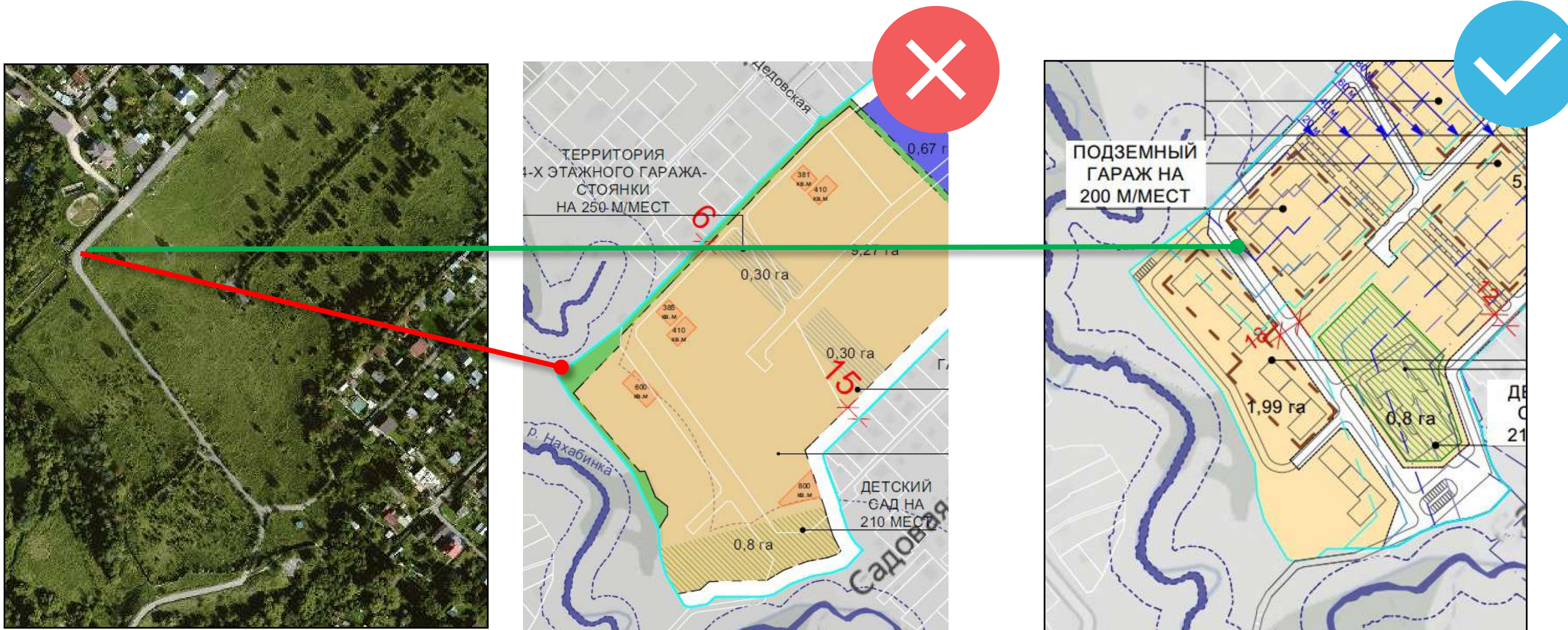
Границы планируемых к установлению элементов планировочной структуры:

- планируемых элементов планировочной структуры (квартал жилой застройки)
- планируемых элементов планировочной структуры (квартал учебно-образовательного назначения)

- планируемый элемент планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- планируемых элементов планировочной структуры (территория общего пользования, за исключением улично-дорожной сети)

НЕ ВЫДЕЛЕН (НЕ СОХРАНЕН) ЭПС УДС ДЛЯ ПРОЕЗДА К СУЩ. ЗАСТРОЙКЕ ИЖС

ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ЭПС НЕ ОБЕСПЕЧЕН ПОДЪЕЗД К СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКЕ ИЖС



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

- жилой квартал
- территория общего пользования - пешеходный бульвар шириной 5м
- УДС в красных линиях

НЕ УЧТЕНА МЕРОПРИЯТИЯ УТВ. ГЕНПЛАНА (ЗОНИРОВАНИЕ, УДС)

ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ЭПС НЕ УЧТЕНА ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ УДС В СООТВЕТСТВИИ С УТВ. ГЕНПЛАНОМ

Генеральный план

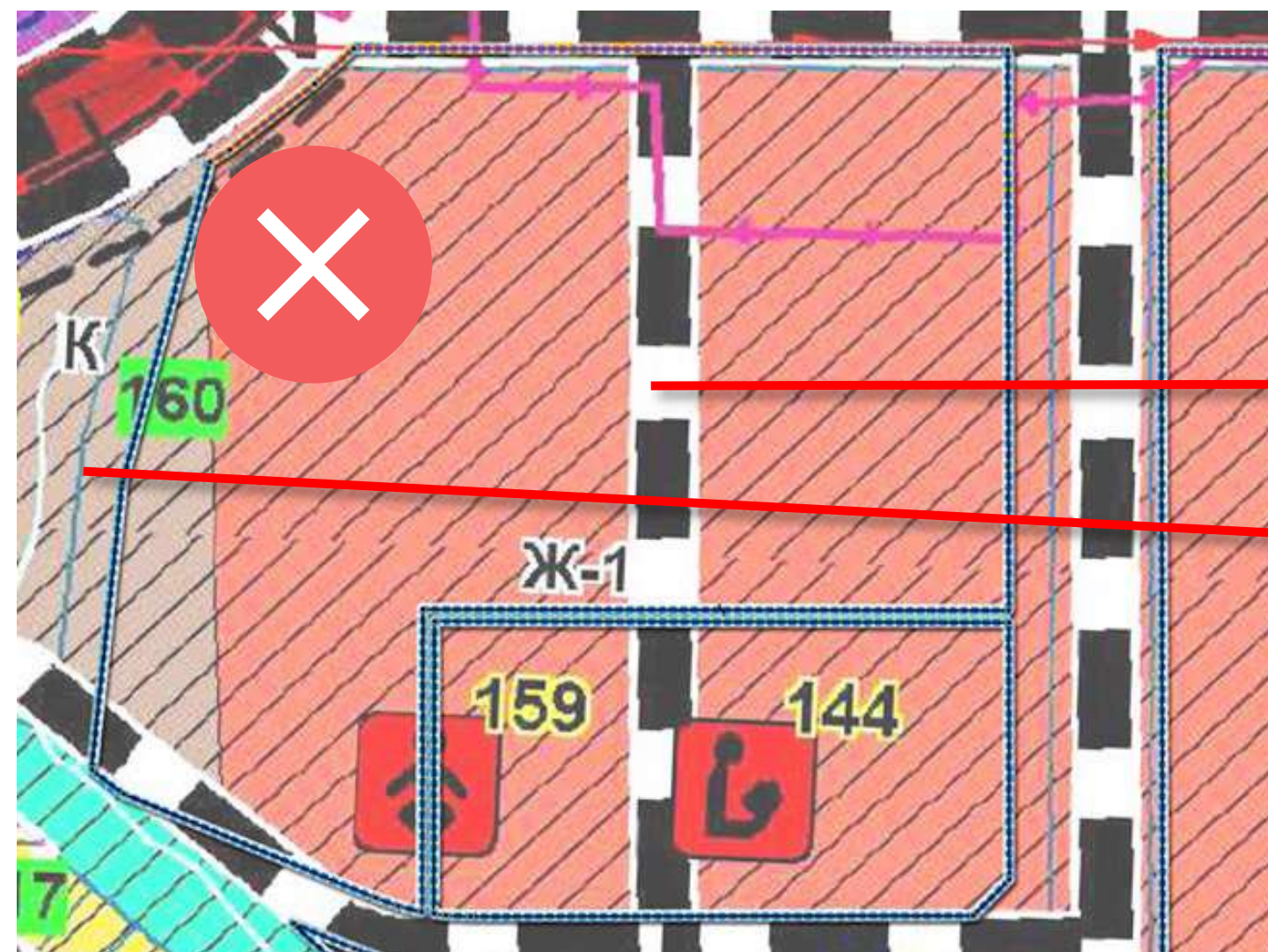
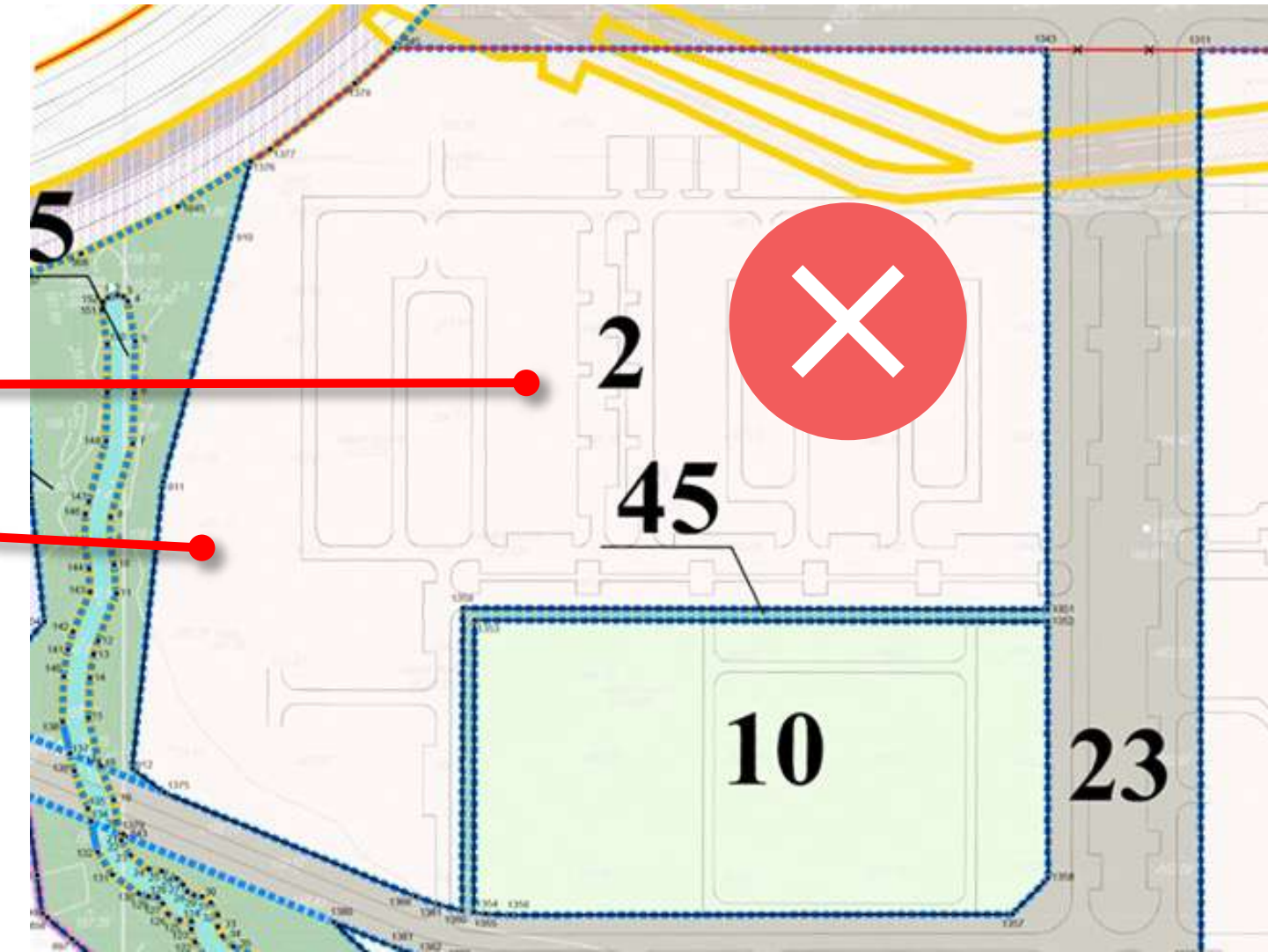


Схема границ ЭПС



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

- Ж-1 - Зона застройки многоквартирными жилыми домами
- К - Коммунально-складская зона
- — — - Планируемая магистральная улица районного значения

ГРАНИЦЫ ПЛАНИРУЕМЫХ К УСТАНОВЛЕНИЮ ЭПС:

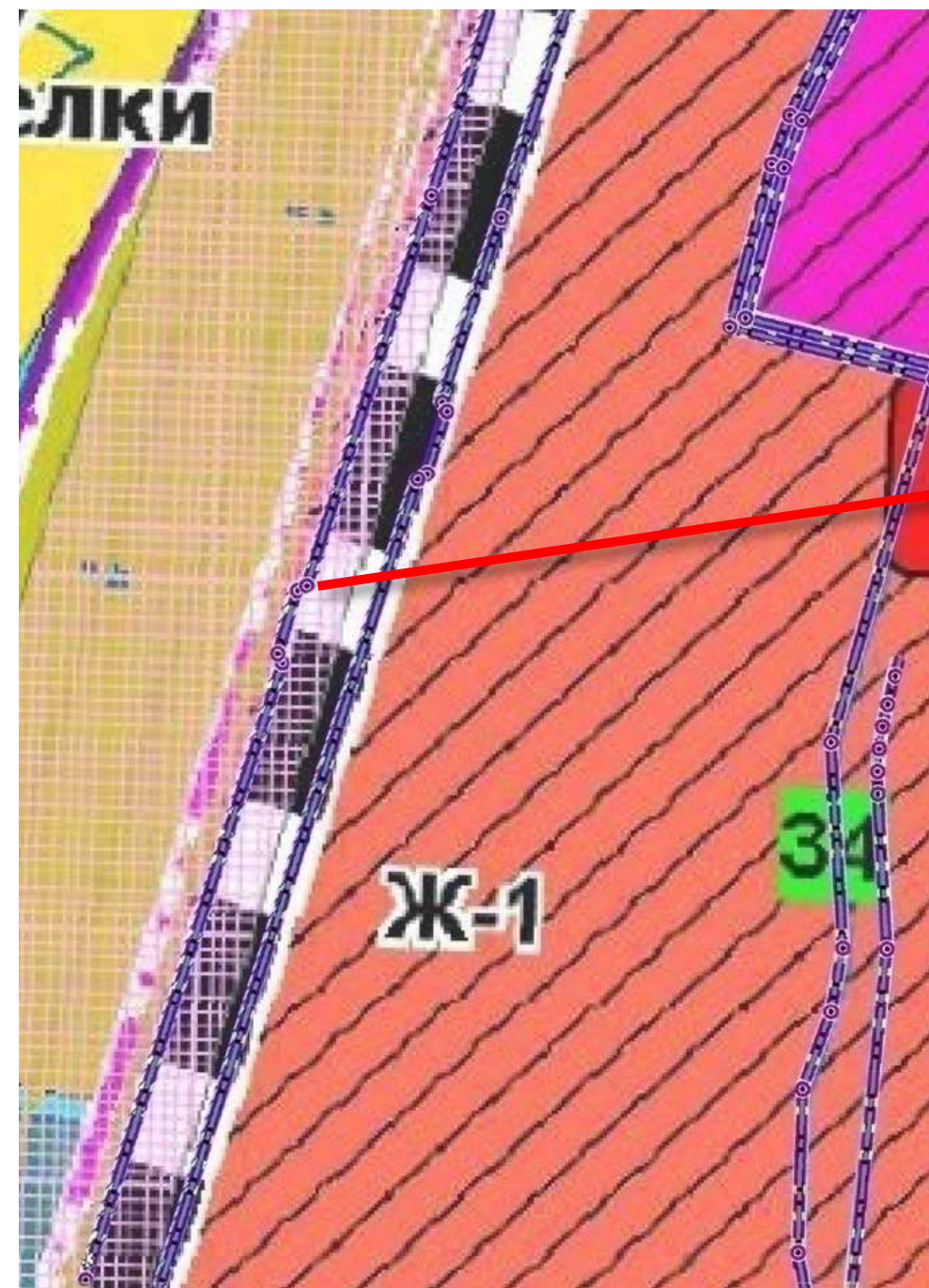
- — — - жилой квартал;
- — — - учебно-образовательный квартал;
- — — - улично-дорожная сеть

Пояснение: элемент планировочной структуры «жилой квартал» выделен :
- частично в коммунальной зоне К;
- без учета планируемой по Генеральному плану УДС местного значения.

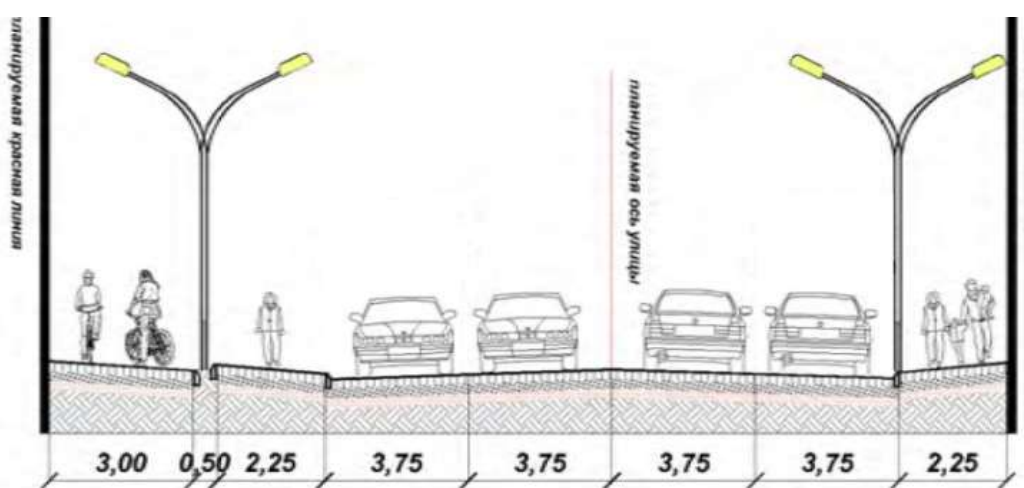
КРАСНЫЕ ЛИНИИ НЕ УЧИТЫВАЮТ ПАРАМЕТРОВ УДС (ТЕР. ПЛАНИРОВАНИЕ, СТО И Т.П.)

НЕ УЧТЕНЫ НОРМАТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К УДС (ГЕНПЛАН, СТО)

Генеральный план

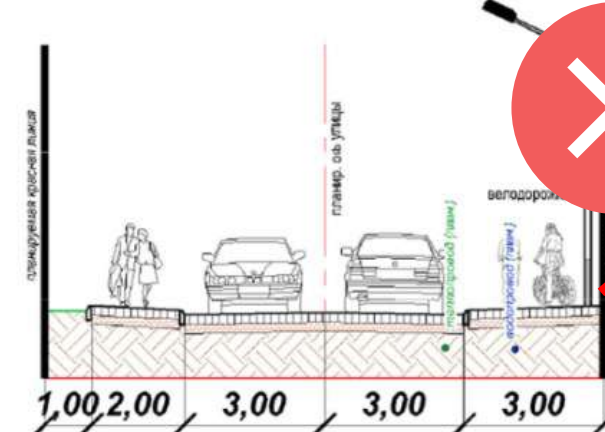


Профиль а/д согласно СТО

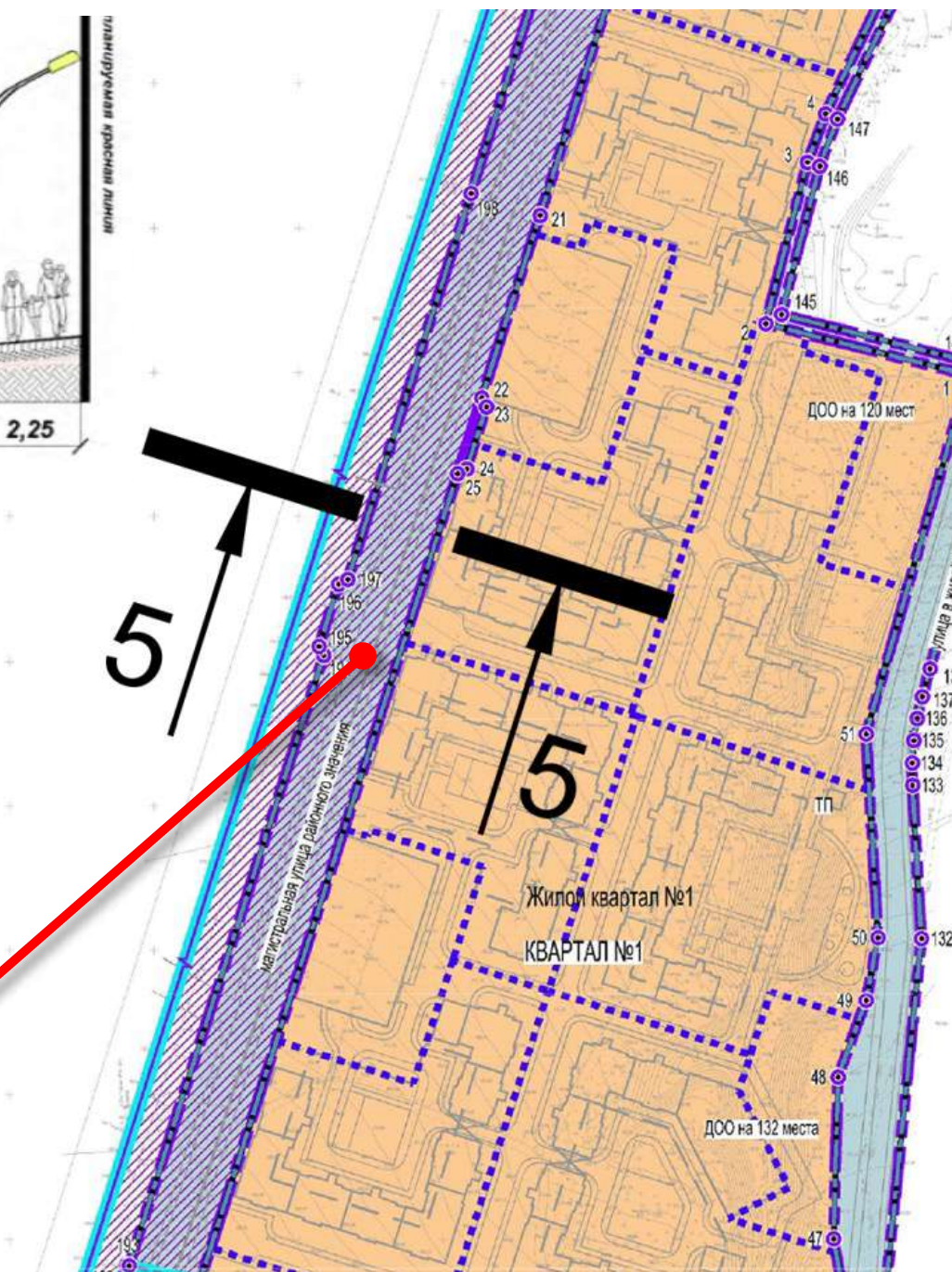


№ п/п	Наименование улиц, проездов	Вид работ	Протяженность в границах округа, км	Количество полос движения	Ширина проезжей части, м
1.1.1	Пр. Мира	Р	1,85	4	23,0

Профиль а/д согласно ППТ



Чертеж планировки территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

- Ж-1 - зона застройки многоквартирными жилыми домами
- планируемая магистральная улица общегородского значения

- жилой квартал
- улично-дорожная сеть

НЕ ОБЕСПЕЧЕН ПОДЪЕЗД К СУЩ. ЗАСТРОЙКЕ ИЖС

ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ЭПС НЕ ОБЕСПЕЧЕН ПОДЪЕЗД К СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКЕ ИЖС

Ортофотосъемка

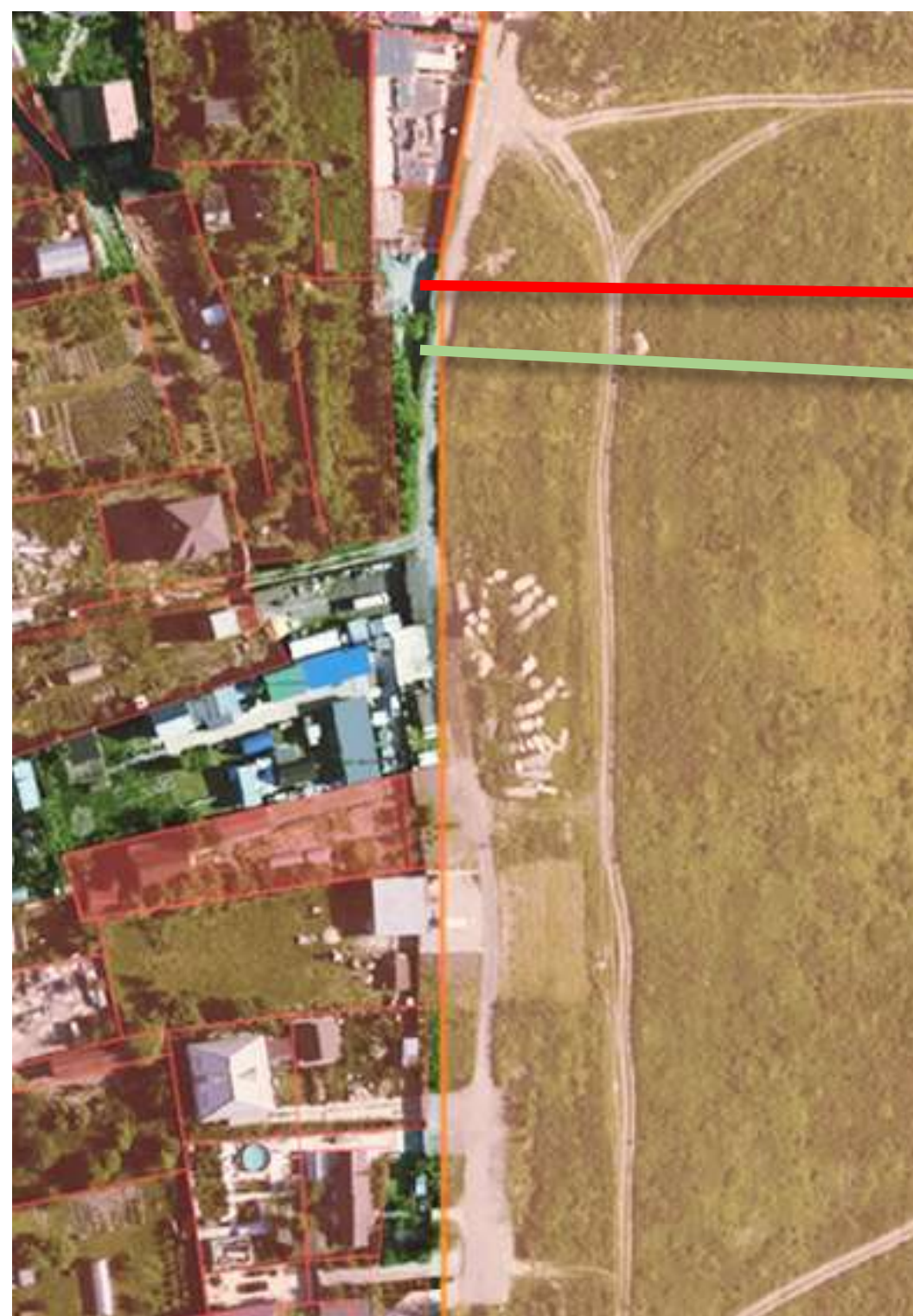


Схема границ ЭПС

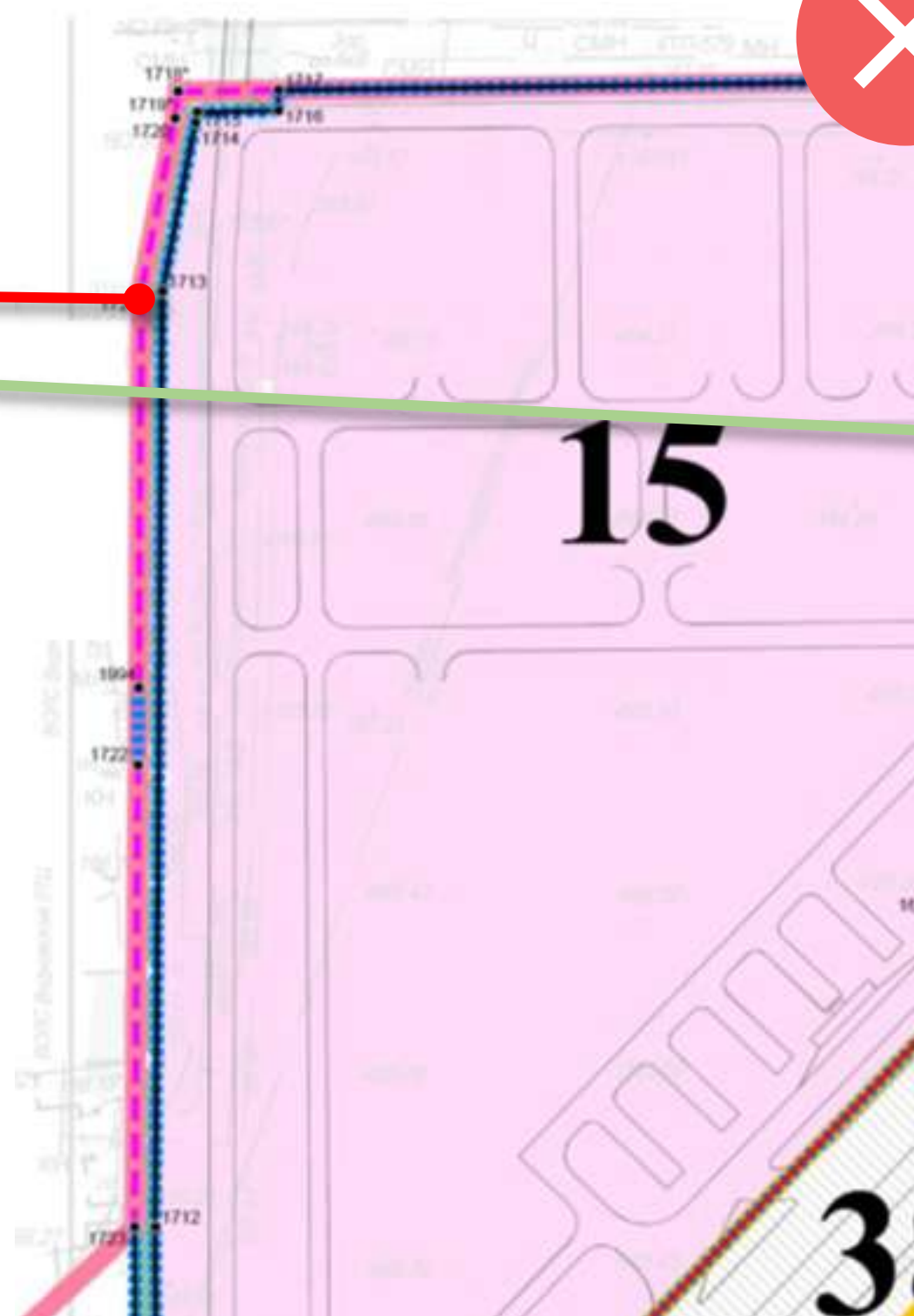
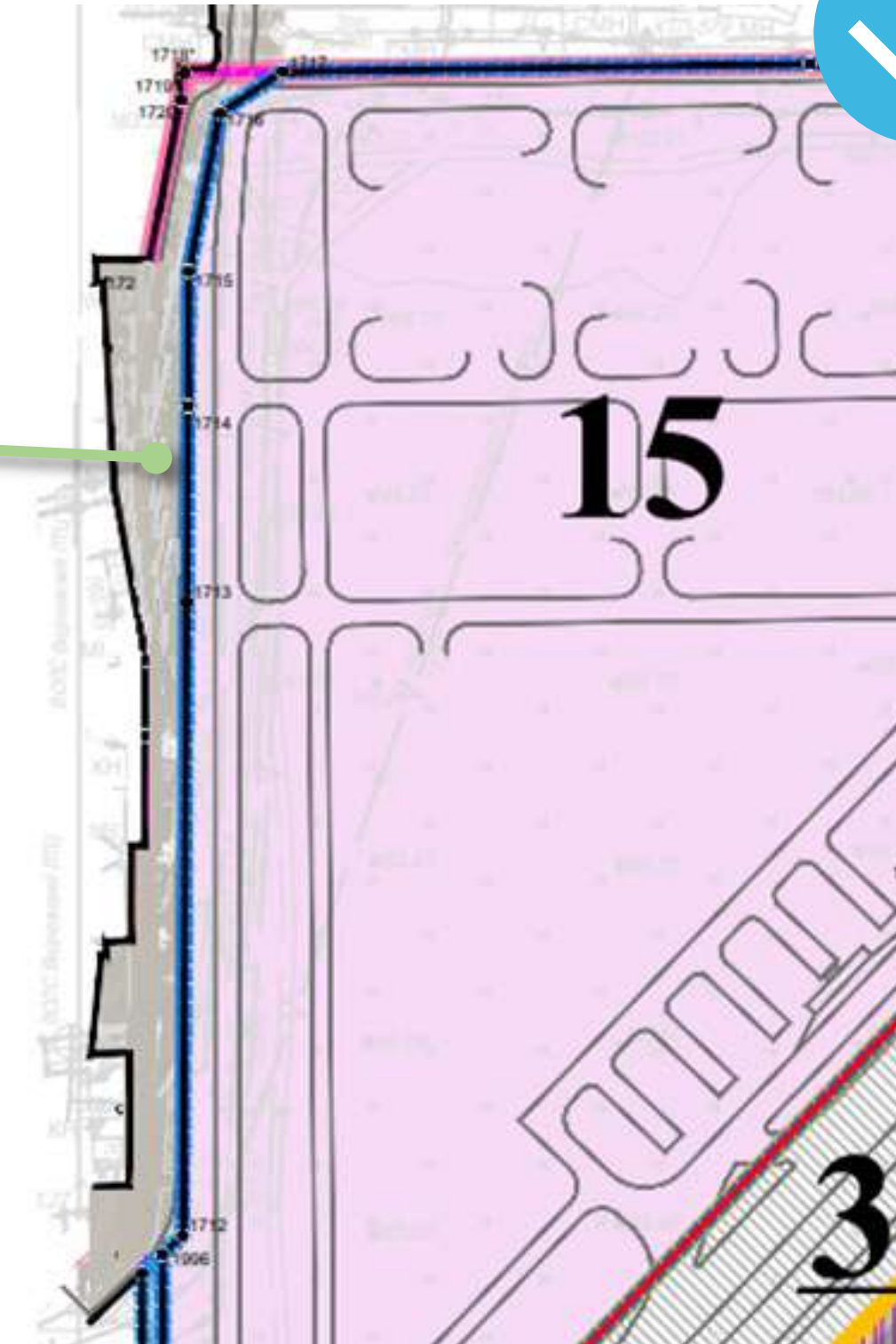





Схема границ ЭПС



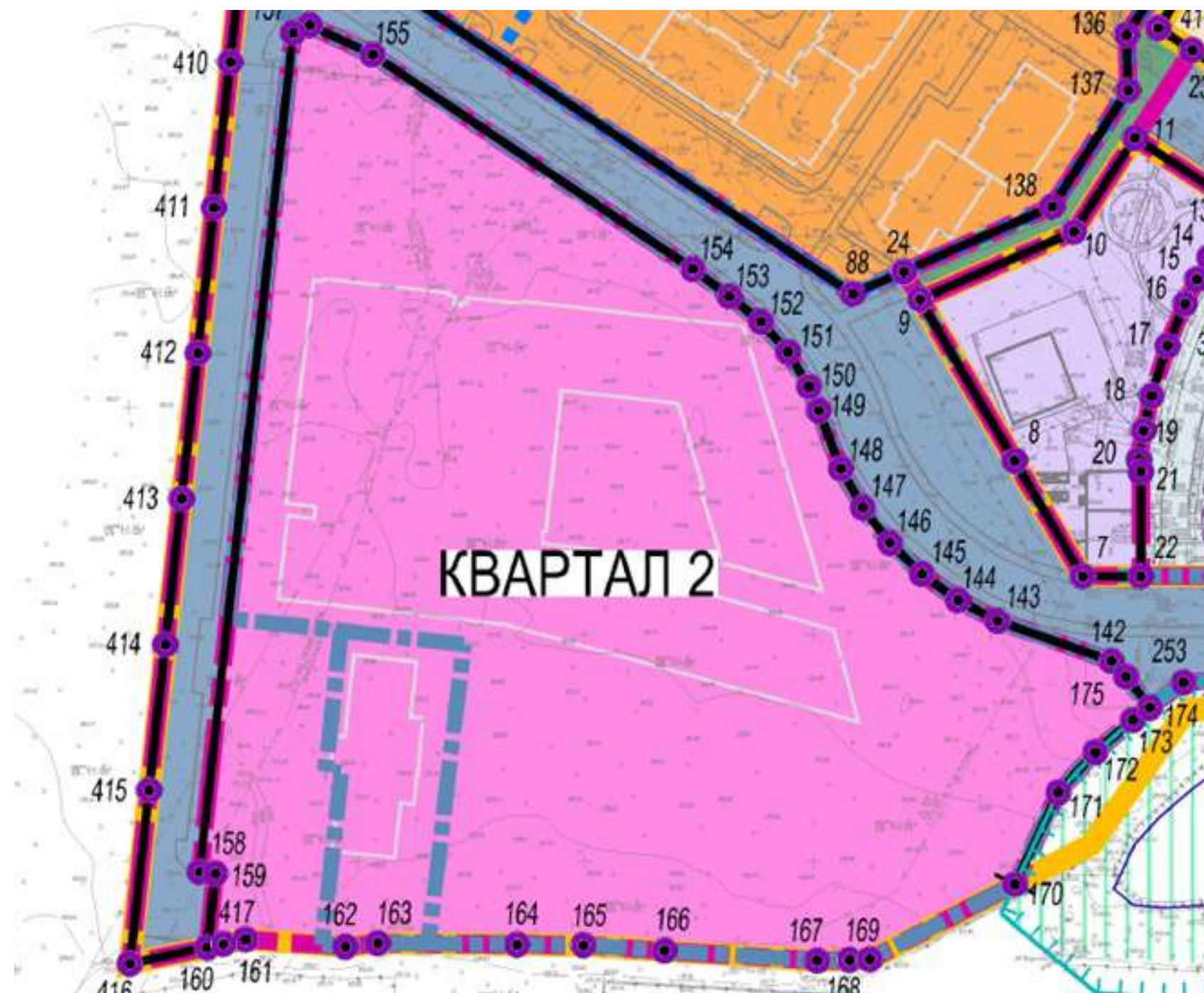
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

-  - многофункциональный общественно-деловой квартал
-  - улично-дорожная сеть (часть элемента планировочной структуры)
-  - территория общего пользования

НЕ УЧТЕНА ГРАНИЦА ГЛФ

В ГРАНИЦЫ КВАРТАЛА УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ ВКЛЮЧЕНА ТЕРРИТОРИЯ ЗЕМЕЛЬ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЛЕСНОГО ФОНДА


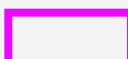

Чертеж планировки территории



Генеральный план



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

-  - квартал учебно-образовательной застройки
-  - квартал кварталов
-  - зона лесов

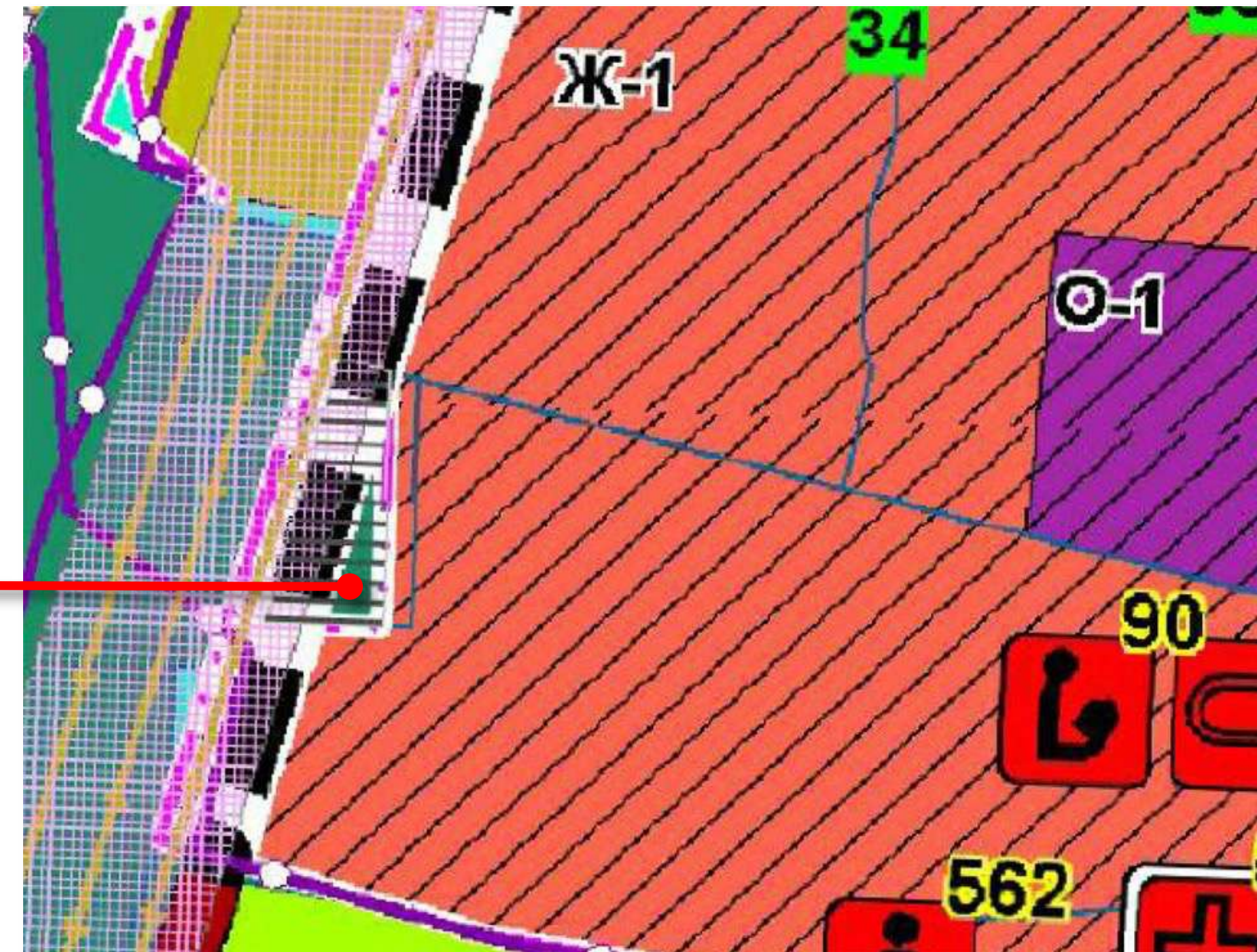
НЕ УЧТЕНА ГРАНИЦА ГЛФ

В ГРАНИЦЫ КВАРТАЛА ВКЛЮЧЕНА ТЕРРИТОРИЯ ЗЕМЕЛЬ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЛЕСНОГО ФОНДА





Чертеж планировки территории



Генеральный план

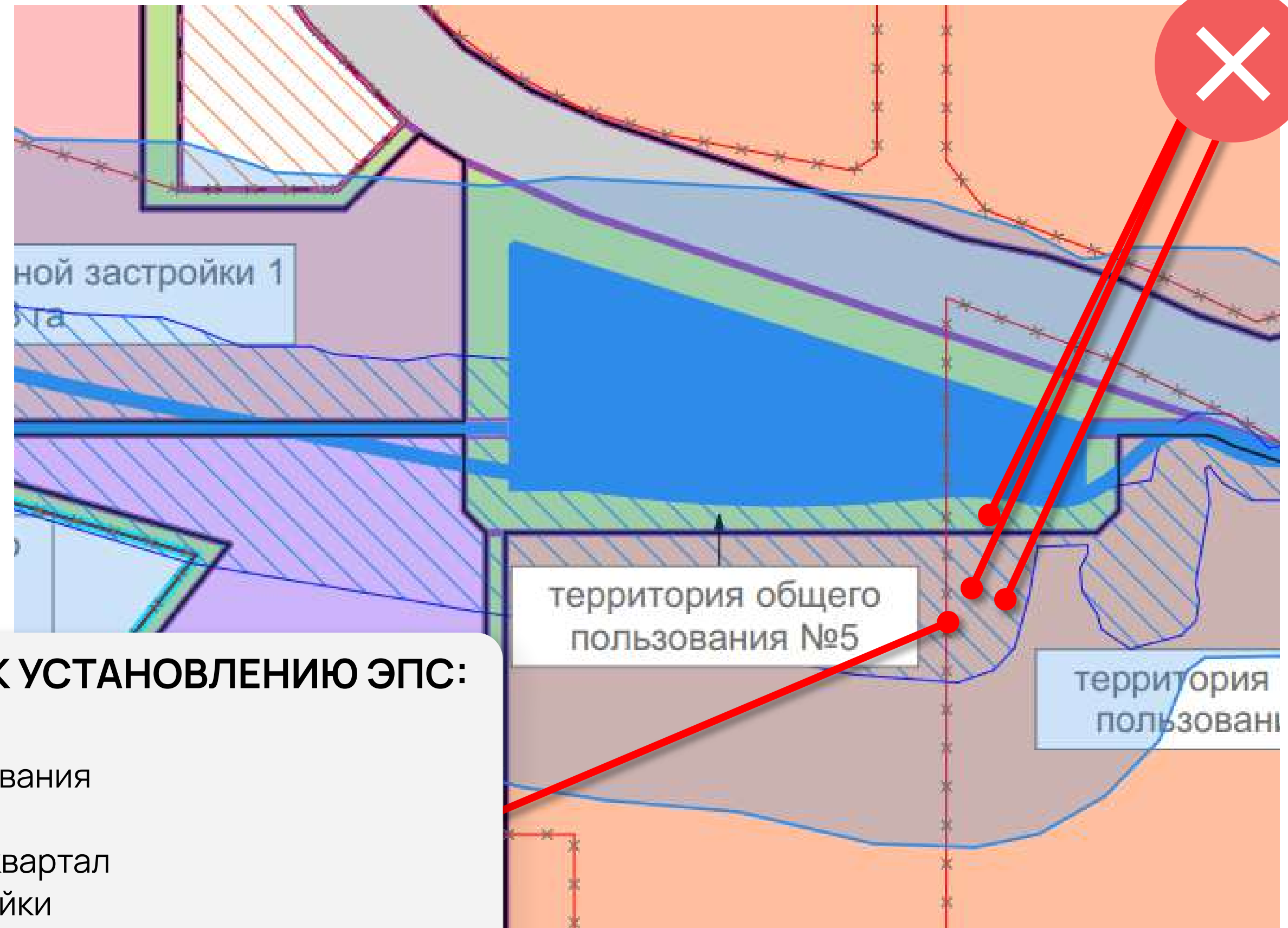


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

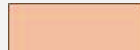
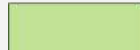




-  - планируемый квартал жилой застройки
-  - планируемый квартал социальной инфраструктуры
-  - утверждаемые границы населённых пунктов
-  - зона лесов

НЕ УЧТЕН ВОДНЫЙ ОБЪЕКТ И ЕГО БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА

Чертеж планировки территории

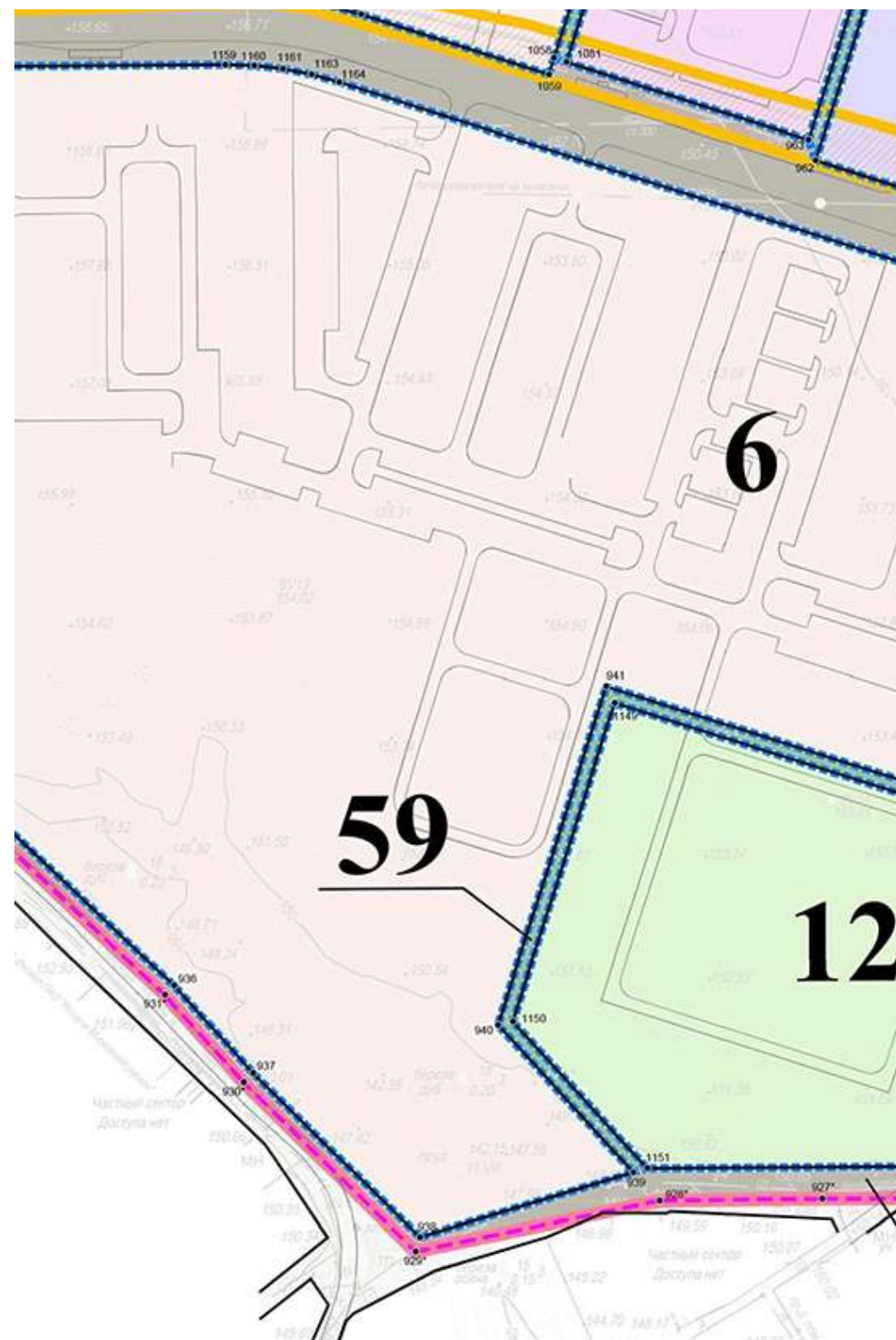


ГРАНИЦЫ ПЛАНИРУЕМЫХ К УСТАНОВЛЕНИЮ ЭПС:

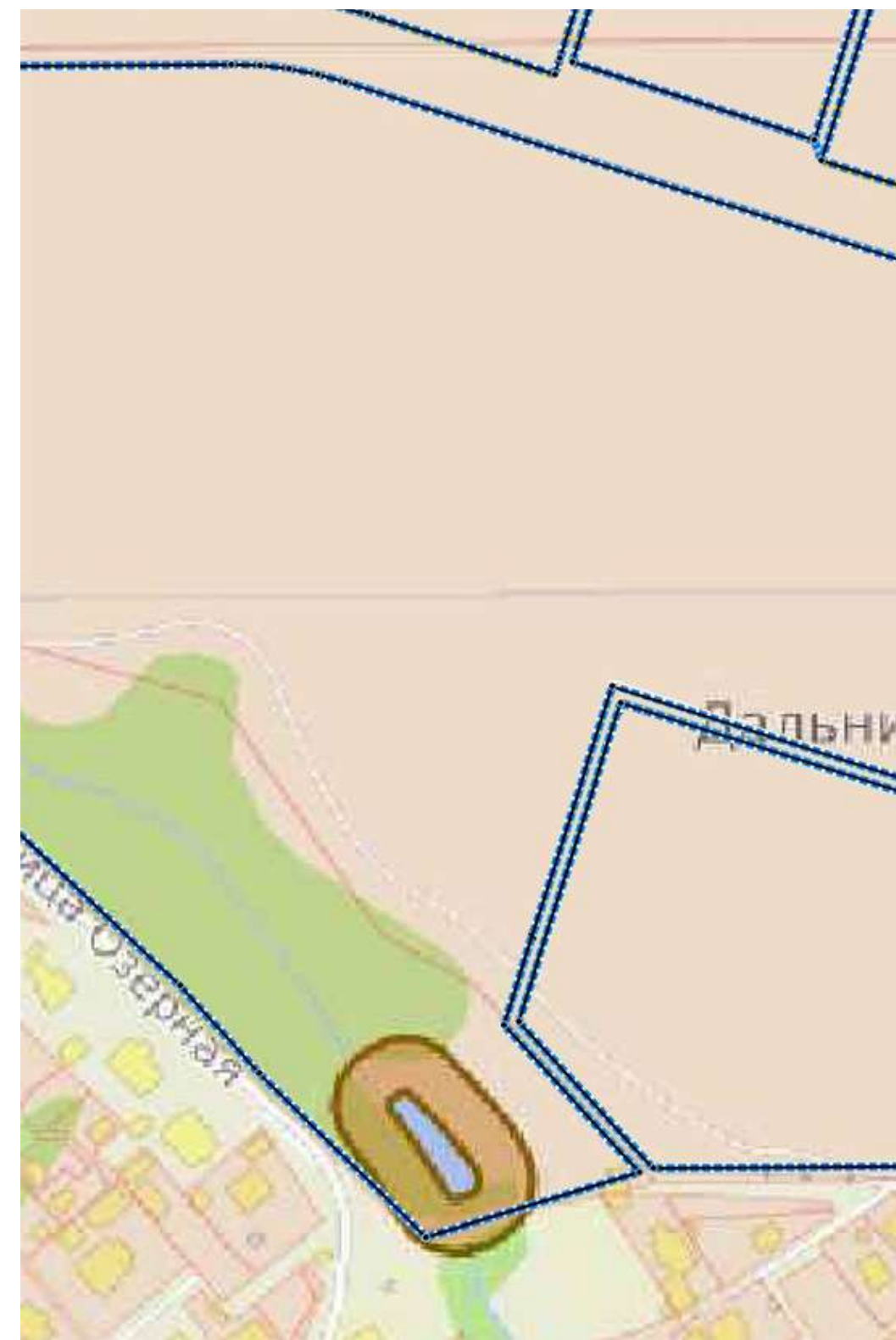
-  - жилой квартал
-  - территория общего пользования
-  - улично-дорожная сеть
-  - учебно-образовательный квартал
-  - квартал смешанной застройки
-  - береговые полосы водных объектов

НЕ УЧТЕН ВОДНЫЙ ОБЪЕКТ И ЕГО БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА





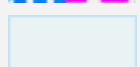
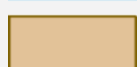
Схема границ ЭПС



ИСОГД (сведения Минэкологии)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - учебно-образовательный квартал
-  - многофункциональный общественно-деловой
-  - коммунальный квартал
-  - улично-дорожная сеть
-  - земли водного фонда
-  - береговая полоса

Пояснение:

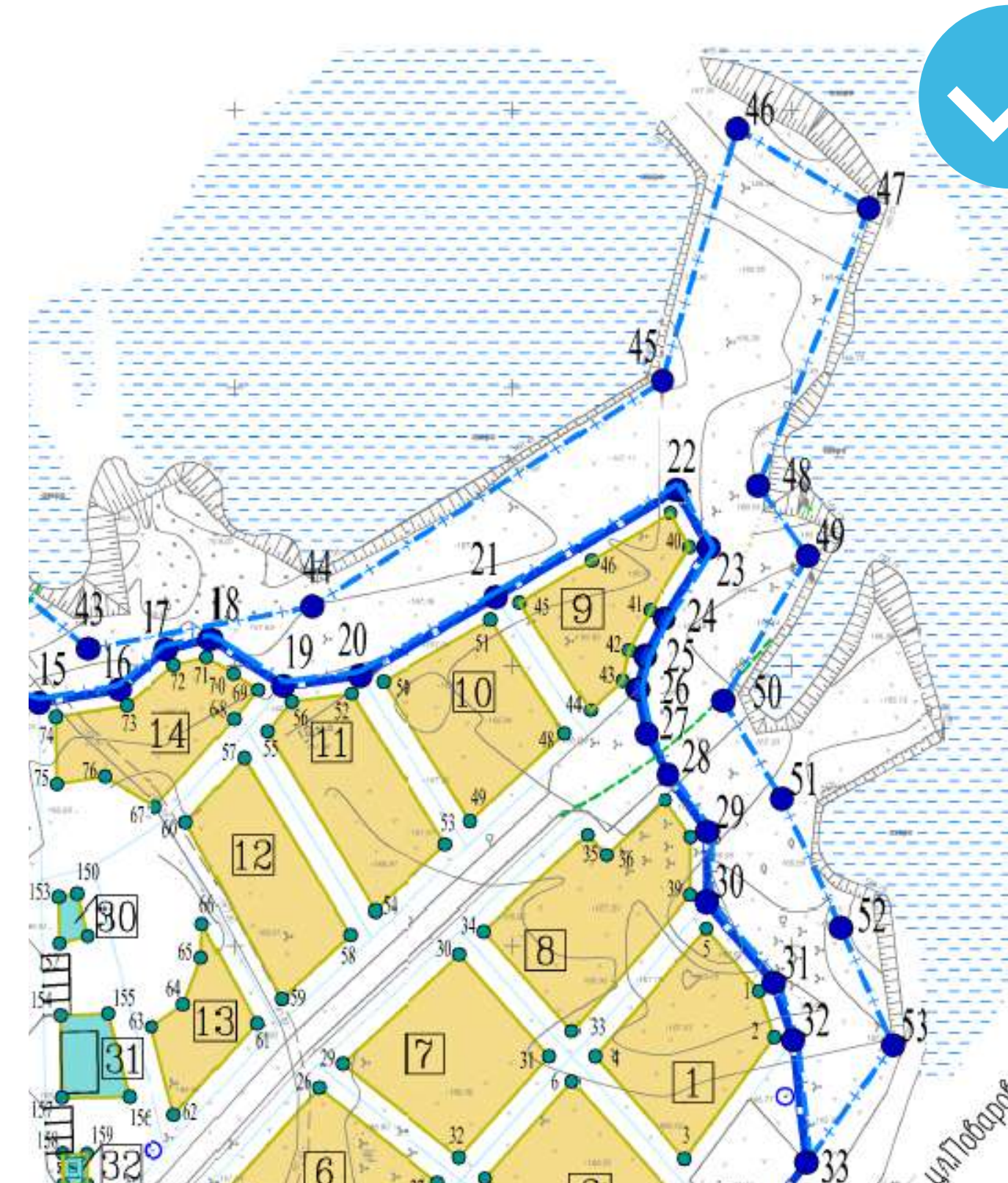
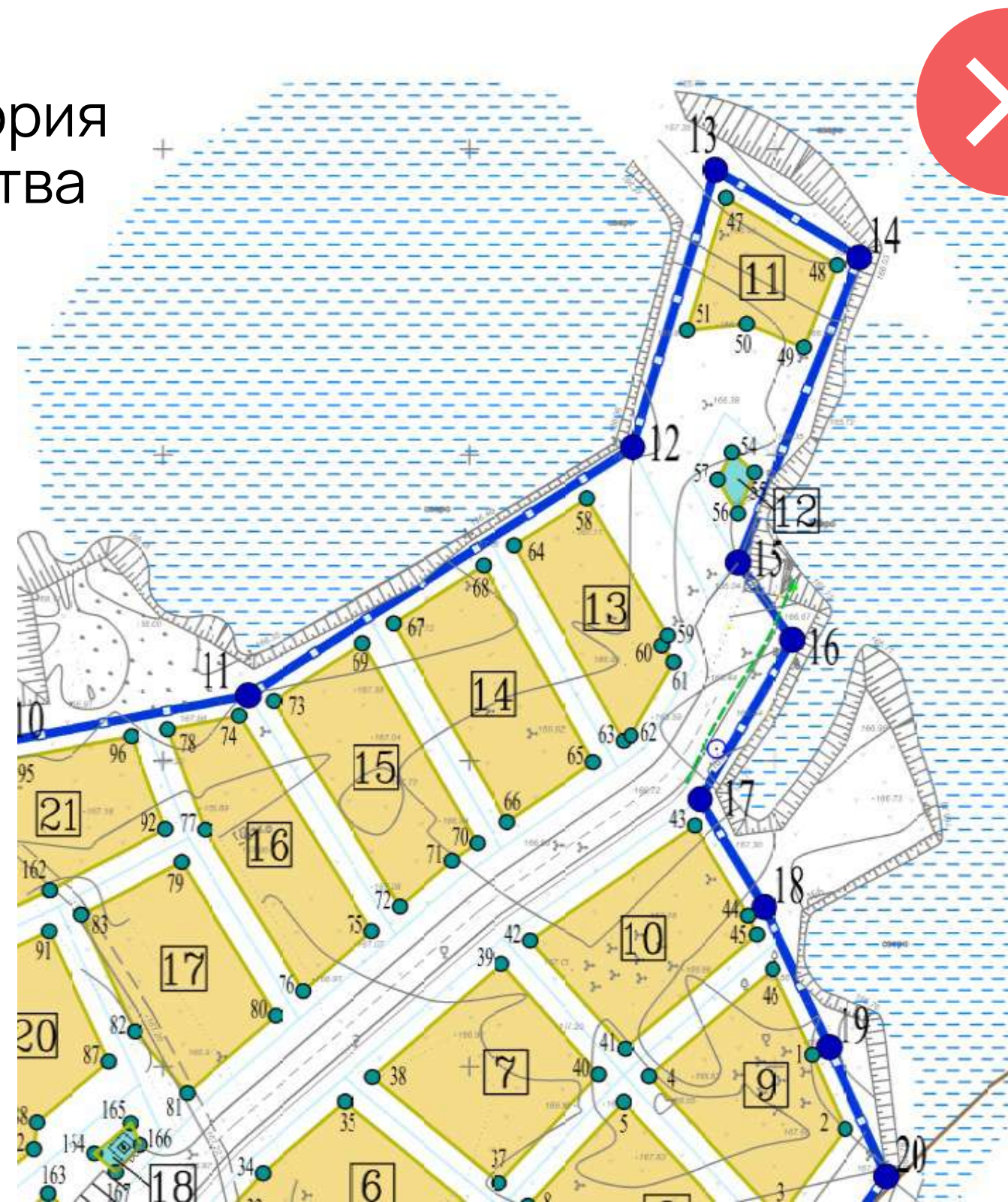
1. Ст. 6 Водного кодекса Российской Федерации» - поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования.

2. Постановление Правительства РФ от 29.04.2016 №377 (ред. от 30.11.2019) "Об утверждении Правил определения местоположения береговой линии (границы водного объекта), случаев и периодичности ее определения и о внесении изменений в Правила установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»

НЕ УЧТЕН ВОДНЫЙ ОБЪЕКТ И ЕГО БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА

БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА – ТЕРРИТОРИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (СТ. 6 ВОДНОГО КОДЕКСА РФ)

Граница ЭПС : территория для ведения садоводства



ЭПС ТОП
(Береговая полоса)

Пояснение:

Пояснение: не учтена береговая полоса водного объекта.

НЕ УЧТЕНО ПРИЛОЖЕНИЕ 5 РНГП И САНПИН 2.2.1/2.1.1.1200-03

В ЭПС ЖИЛОЙ КВАРТАЛ ВКЛЮЧЕНА ТЕРРИТОРИИ ЛОС, КНС, ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Схема границ ЭПС



Пояснение:

Приложение N 5 РНГП МО, утвержденных Постановлением Правительства МО от 17.08.2015 N 713/30. Примерный состав объектов различного назначения, размещаемых в границах квартала, жилого района и населенного пункта.

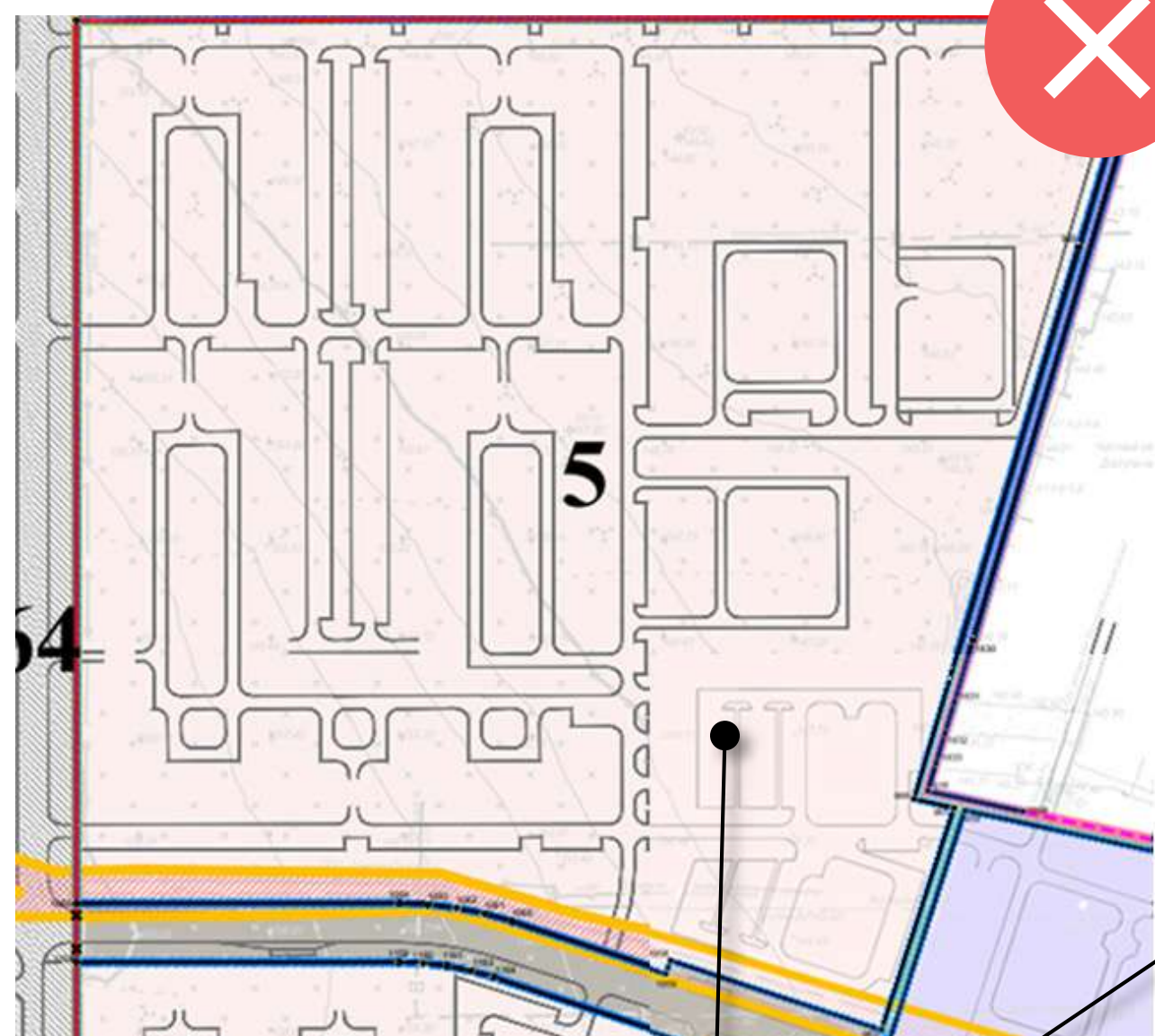
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

- жилые кварталы
- квартал объектов общественно-делового назначения
- квартал объектов инженерной инфраструктуры

НЕ УЧТЕНО ПРИЛОЖЕНИЕ 5 РНГП

В ЭПС «ЖИЛОЙ КВАРТАЛ» ВКЛЮЧЕНЫ ТЕРРИТОРИИ КОС ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА И БИЗНЕС-ЦЕНТРА

Схема границ ЭПС



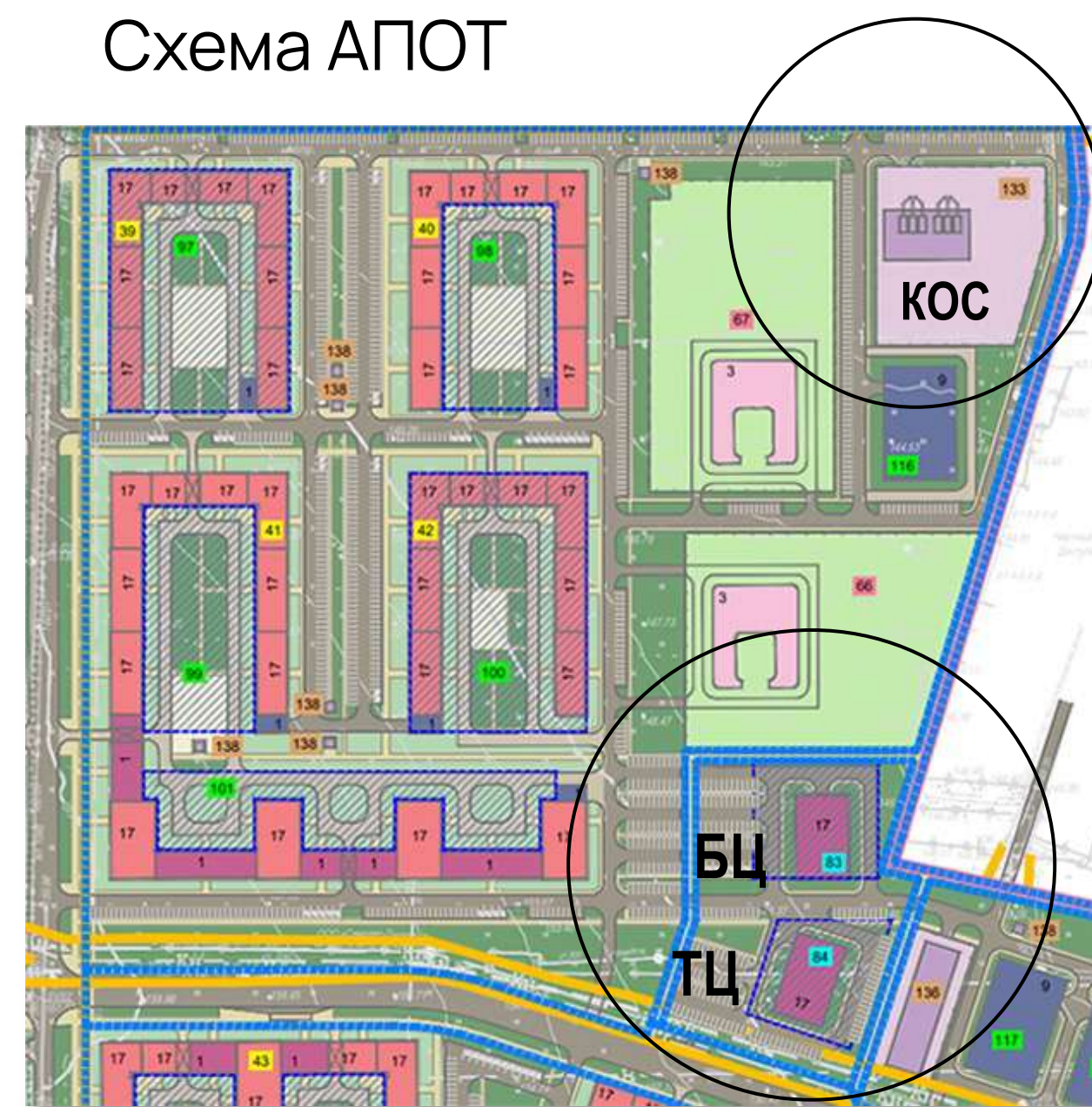
Жилой квартал

Схема границ ЭПС



Коммунальный квартал

Схема АПОТ



Общественно-деловой квартал

Пояснение:

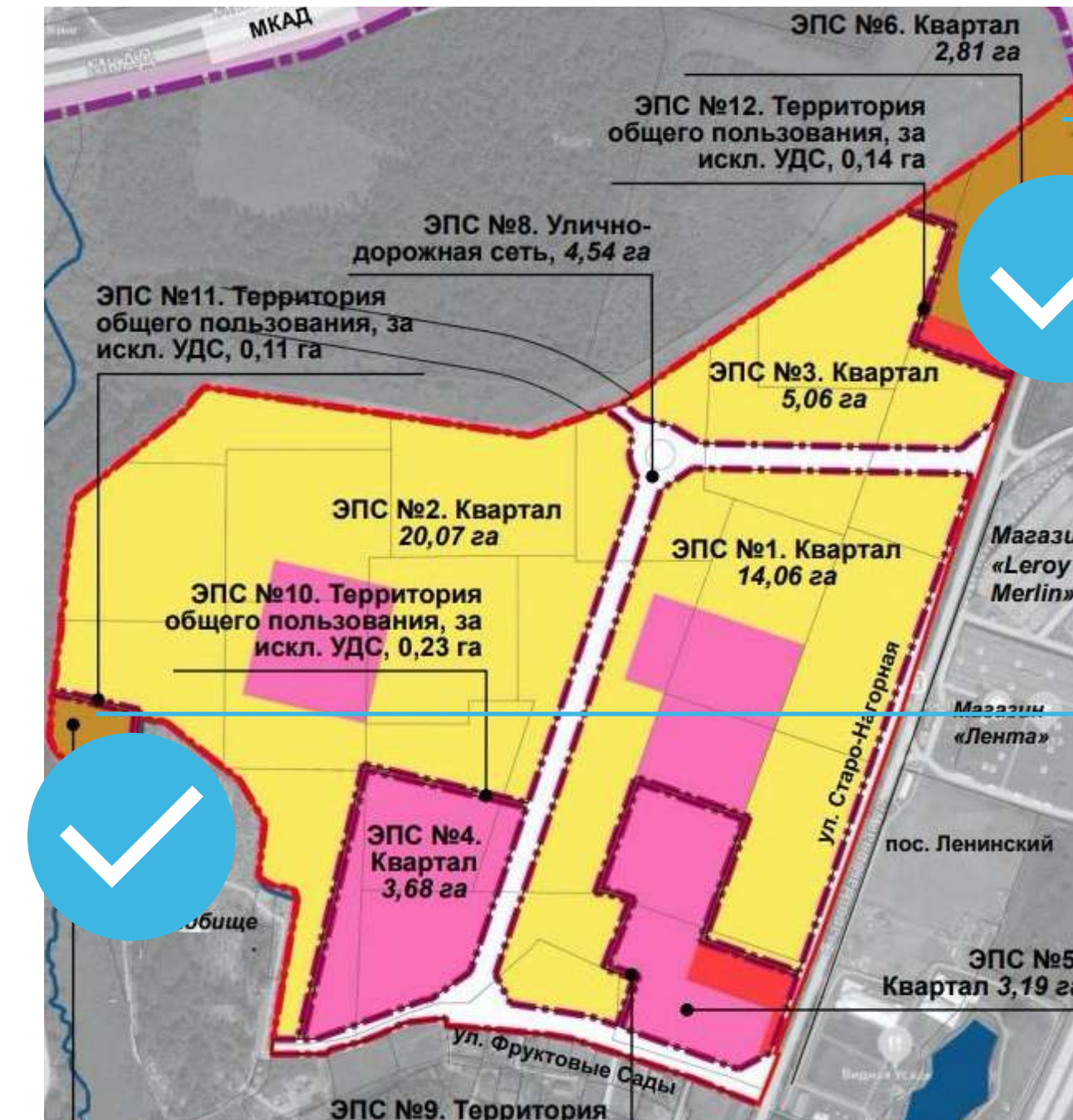
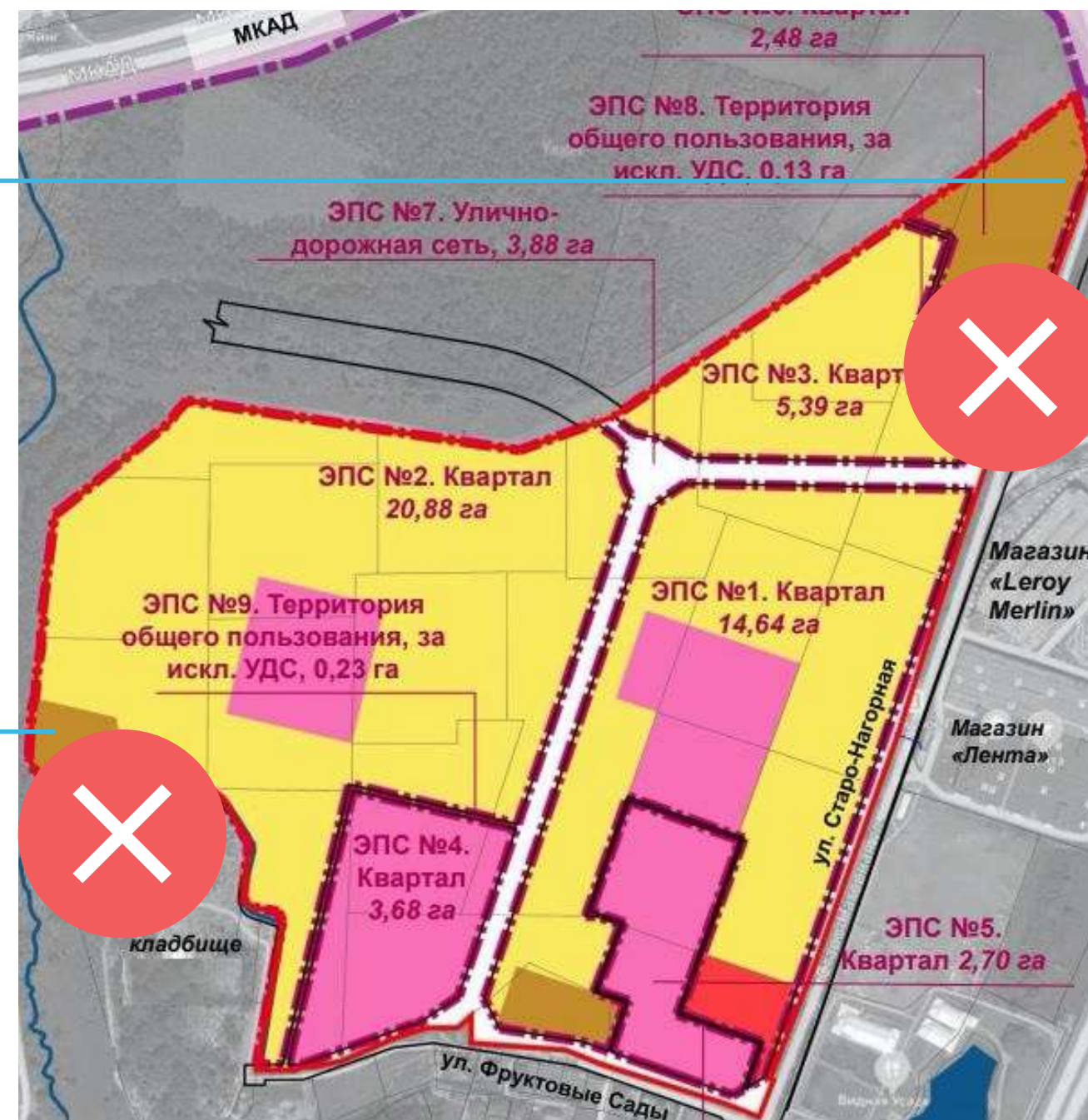
Приложение № 5 РНГП МО, утвержденных Постановлением Правительства МО от 17.08.2015 N 713/30. Примерный состав объектов различного назначения, размещаемых в границах квартала, жилого района и населенного пункта.

НЕ УЧТЕНО ПРИЛОЖЕНИЕ 5 РНГП

В ПЛАНИРУЕМЫЕ К УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦЫ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ «ЖИЛОЙ КВАРТАЛ» ВКЛЮЧЕНЫ ОБЪЕКТЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ И КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Гостиница
Общественно-деловая застройка –
в границах ЭПС «жилой квартал»

Объекты коммунального
назначения – в границах ЭПС
«жилой квартал»



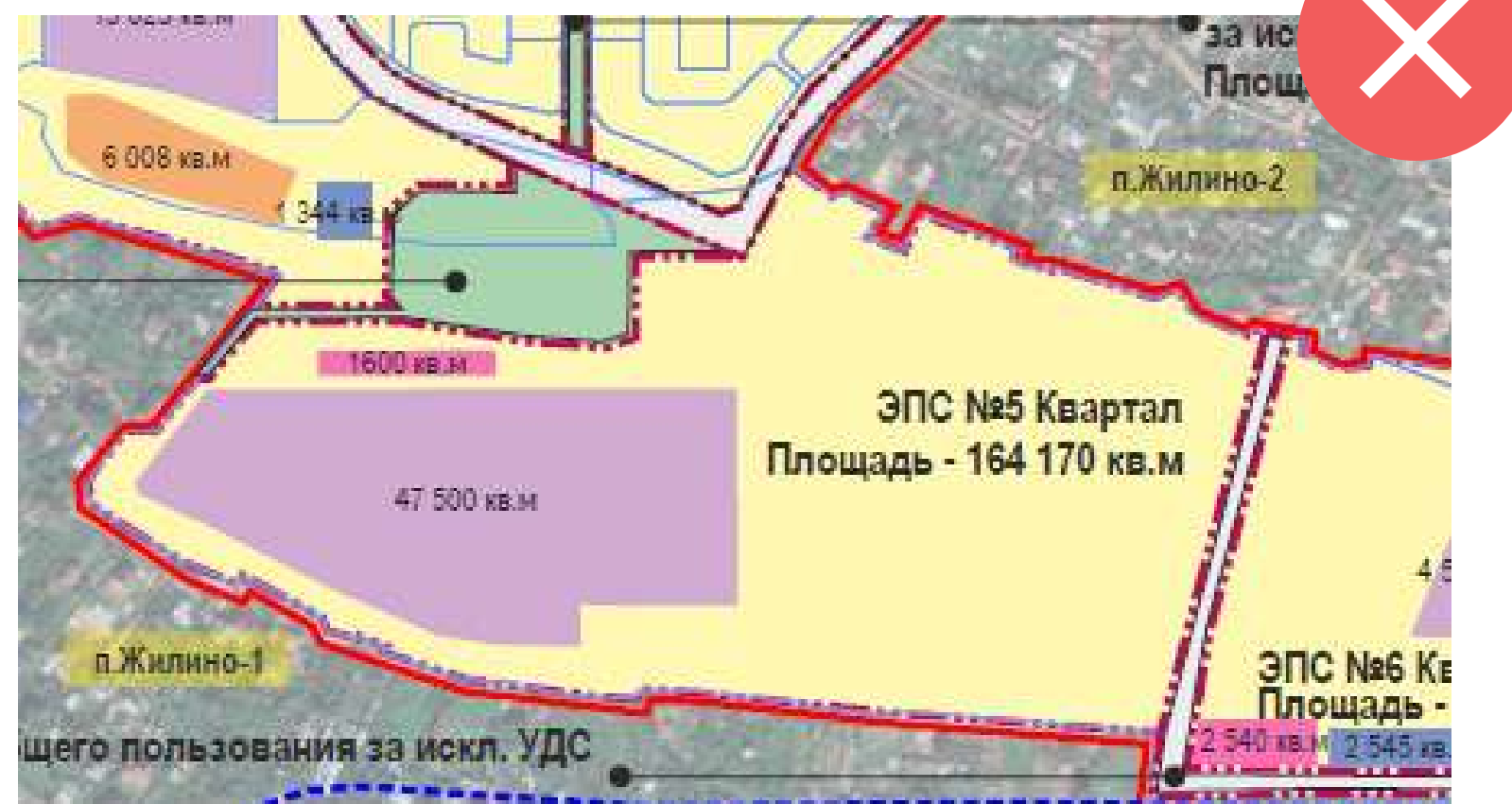
Гостиница
Общественно-деловая
застройка – вне границ ЭПС
«жилой квартал»

Объекты коммунального
назначения – вне границ ЭПС
«жилой квартал»

МИНИМАЛЬНАЯ ШИРИНА ЭПС ТОП – ПЕШЕХОДНАЯ АЛЛЕЯ - 5 М

НЕ СООТВЕТСТВУЕТ ПРИЛОЖЕНИЮ 5 РНГП:

В ЭПС ЖИЛОЙ КВАРТАЛ ВКЛЮЧЕНА ТЕРРИТОРИЯ СОШ



СОШ в границах ЭПС жилой квартал



СОШ исключена из границ ЭПС жилой квартал

Минимальная ширина ЭПС ТОП – пешеходная аллея – 5 м. Ширина УДС – в зависимости от категории УДС (Генплан, раздел 11 СП 42) и СТО

Пояснение:

Приложение N 5 РНГП МО, утвержденных Постановлением Правительства МО от 17.08.2015 N 713/30. Примерный состав объектов различного назначения, размещаемых в границах квартала, жилого района и населенного пункта.

ГРАНИЦЫ КВАРТАЛА НЕ УЧИТЫВАЮТ КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ВРИ 12.0

ОТСУТСТВУЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ КРАСНЫХ ЛИНИЙ В ОТНОШЕНИИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С ПРЕДЛАГАЕМЫМ ВРИ 12.0 ТЕРРИТОРИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ



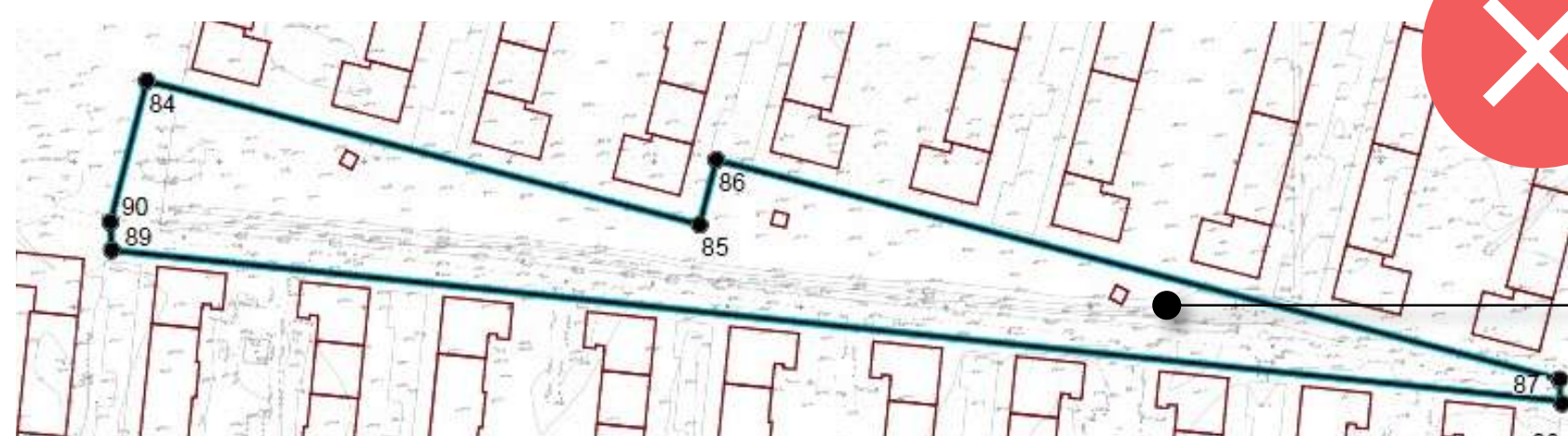
Пояснение:

В соответствии с п.11 и п.12 Градостроительного Кодекса РФ красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории; территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары)

РАЗМЕЩЕНИЕ ОКС ПРЕДУСМОТРЕНО В ГРАНИЦАХ ЭПС ТОП (В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ)

НЕ ВЫДЕЛЕНА ЭПС «КОММУНАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ» (ОБРАЗУЮТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ С ВРИ «3.1 КОММУНАЛЬНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ»)

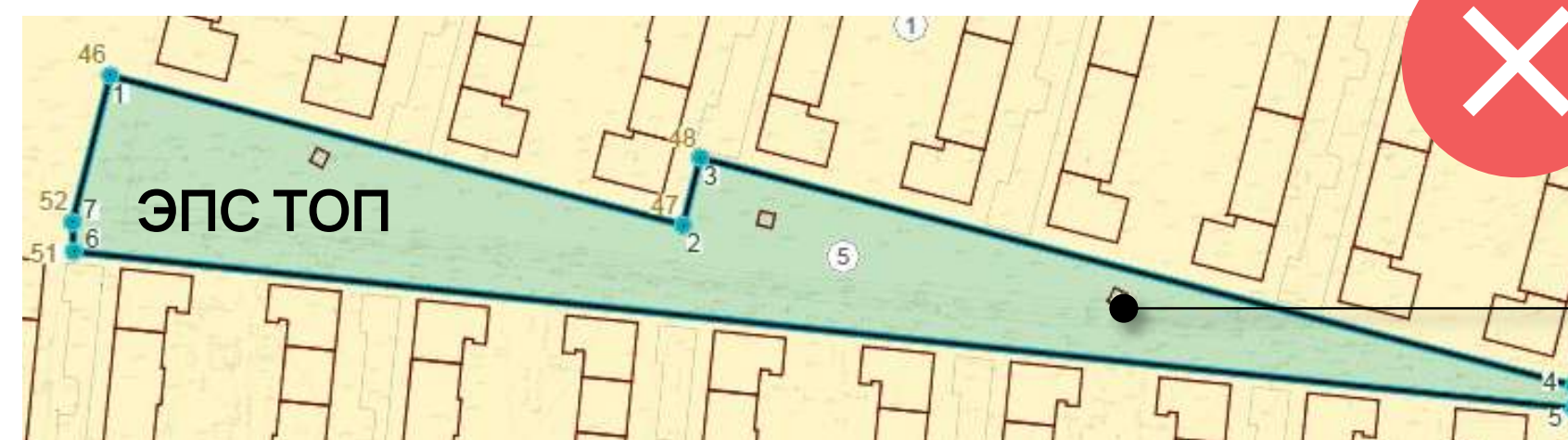
ЧПТ КЛ



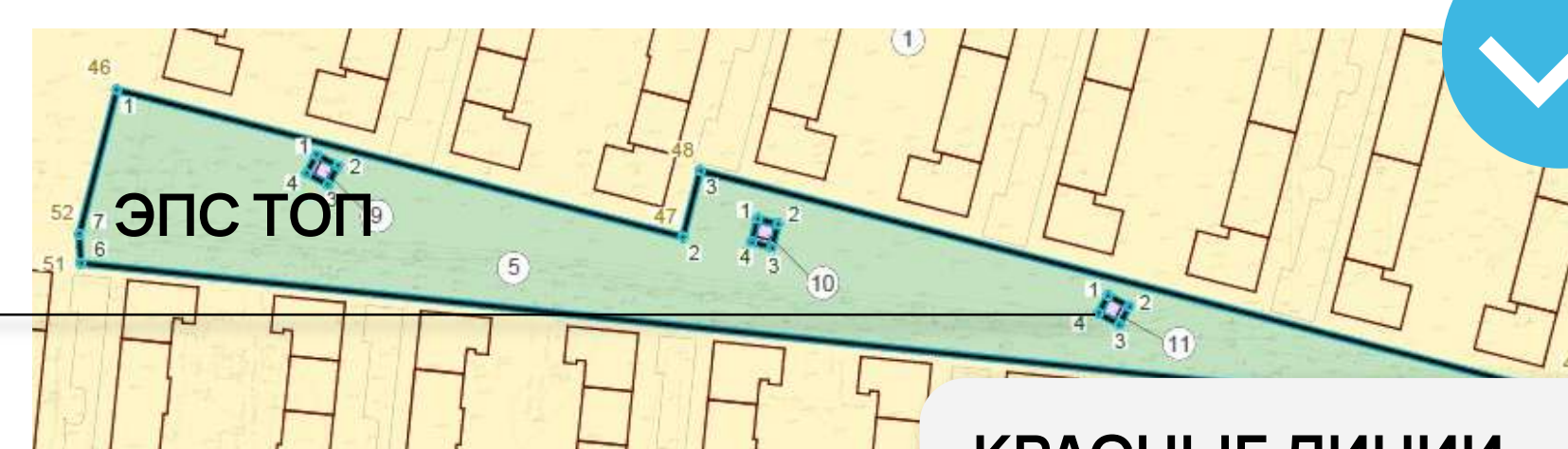
ЧПТ КЛ



ЧПТ ЭПС



ЧПТ ЭПС



ЭПС
жилой квартал

ЭПС жилой квартал

КРАСНЫЕ ЛИНИИ

— предлагаемые к установлению красные линии

Пояснение:

В соответствии с п.11 и п.12 Градостроительного Кодекса РФ красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории; территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары)

ПРИМЕРЫ

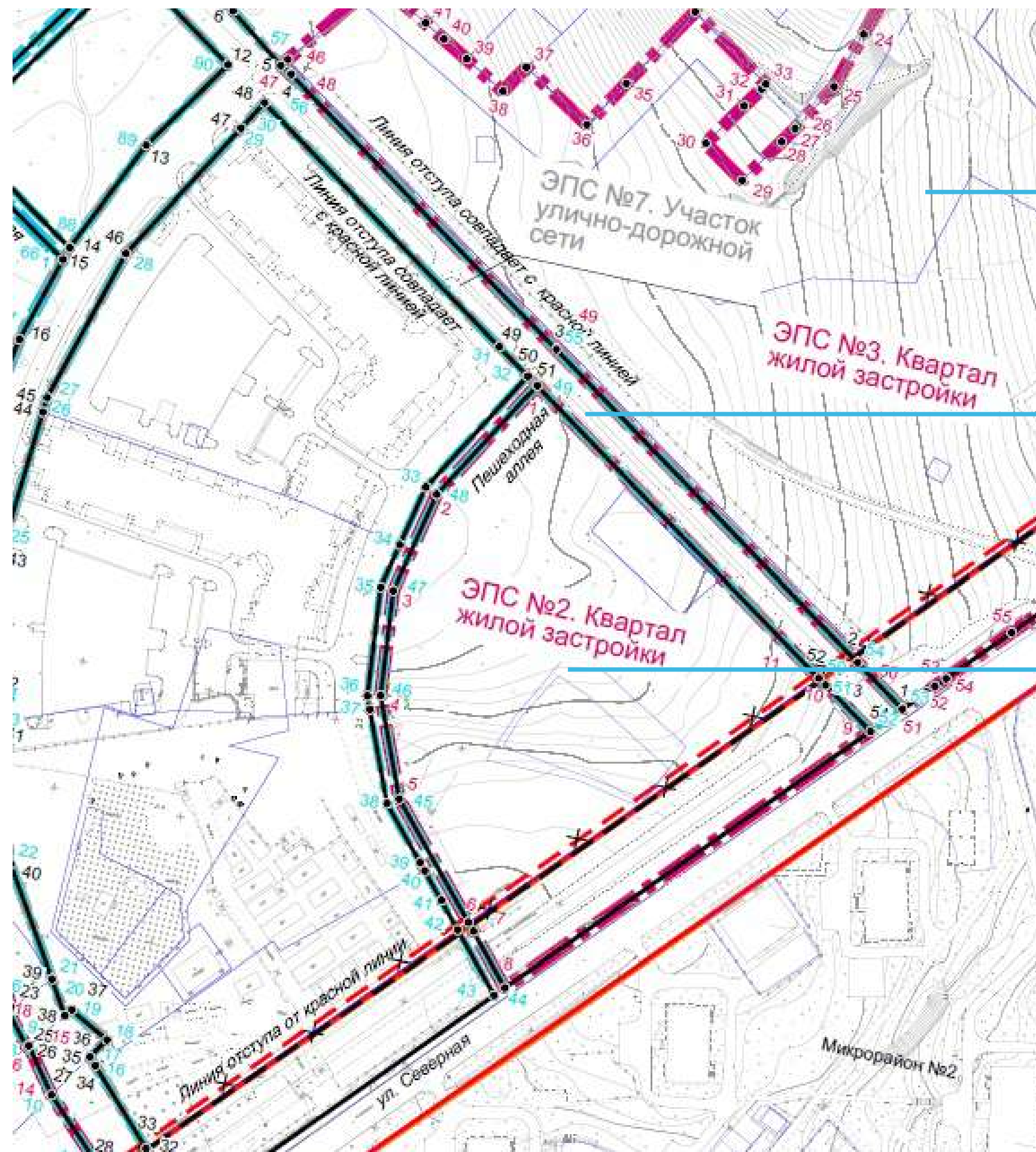
КОРРЕКТНОГО УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЭПС «ЖИЛОЙ КВАРТАЛ»

приведены в качестве примеров,
не являются требованием и единственно-
возможным вариантом



КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИМЕРЫ КОРРЕКТНОГО ВЫДЕЛЕНИЯ ЭПС ЖИЛОЙ КВАРТАЛ (ЭТАП - ППТ):

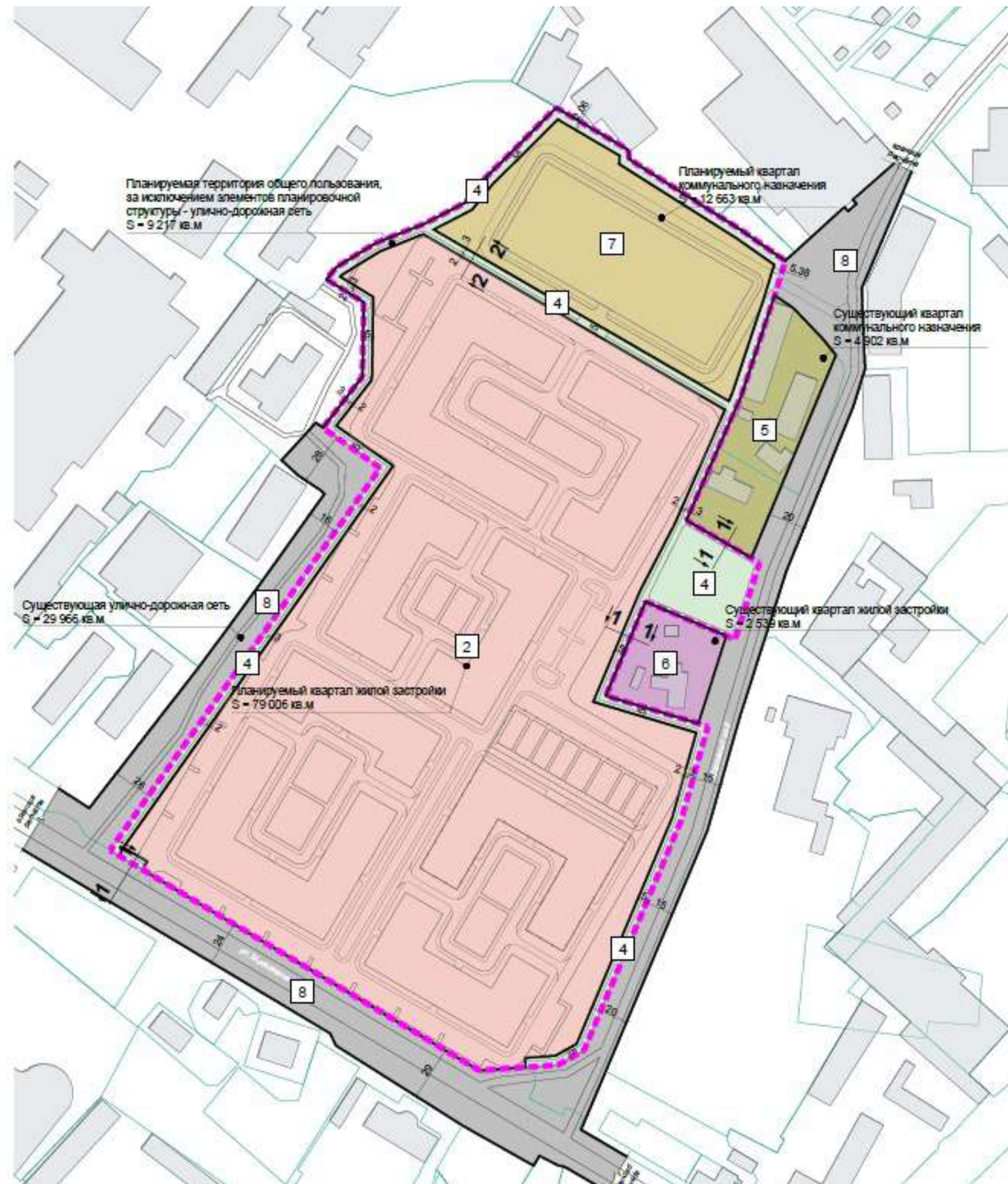


Границы элемента планировочной структуры - ЭПС №3 «Квартал жилой застройки» установлены по красным линиям

Границы элемента планировочной структуры - ЭПС №7 «Участок улично-дорожной сети» установлены по красным линиям

Границы элемента планировочной структуры - ЭПС №2 «Квартал жилой застройки» установлены по красным линиям: УДС и пешеходной аллеи (мин. ширина 5 м)

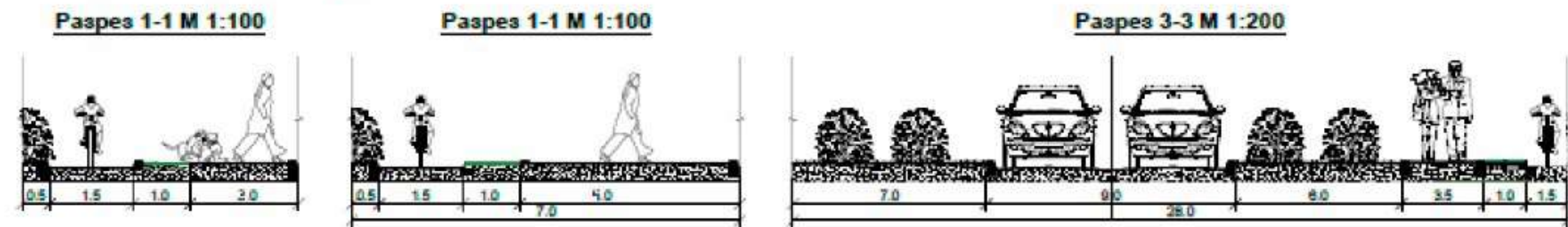
СХЕМА ЭПС ИНФОРМАТИВНА, КОРРЕКТНА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

- КРТ
- земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт
- устанавливаемых красных линий
- планируемого элемента планировочной структуры (квартал жилой застройки)
- существующего элемента планировочной структуры квартал жилой застройки)
- планируемого элемента планировочной структуры (территория общего пользования, за исключением элементов планировочной структуры - улично-дорожная сеть)
- планируемого элемента планировочной структуры (квартал коммунального назначения)
- существующего элемента планировочной структуры (квартал коммунального назначения)
- существующего элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)

Поперечные профили дорог



Виды ЭПС соответствуют Приказу Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр

Границы ЭПС соответствуют:
 РНГП по определению и назначению (жилые кварталы - приложение 5)
 Схема информативна: Приведена ширина УДС и ТОП

ПРИМЕРЫ КОРРЕКТНОГО ВЫДЕЛЕНИЯ ЭПС ЖИЛОЙ КВАРТАЛ (ЭТАП КОНЦЕПЦИЯ):



Административная граница с г. Москва

Береговая полоса (территория общего пользования, будет выделена в красные линии)

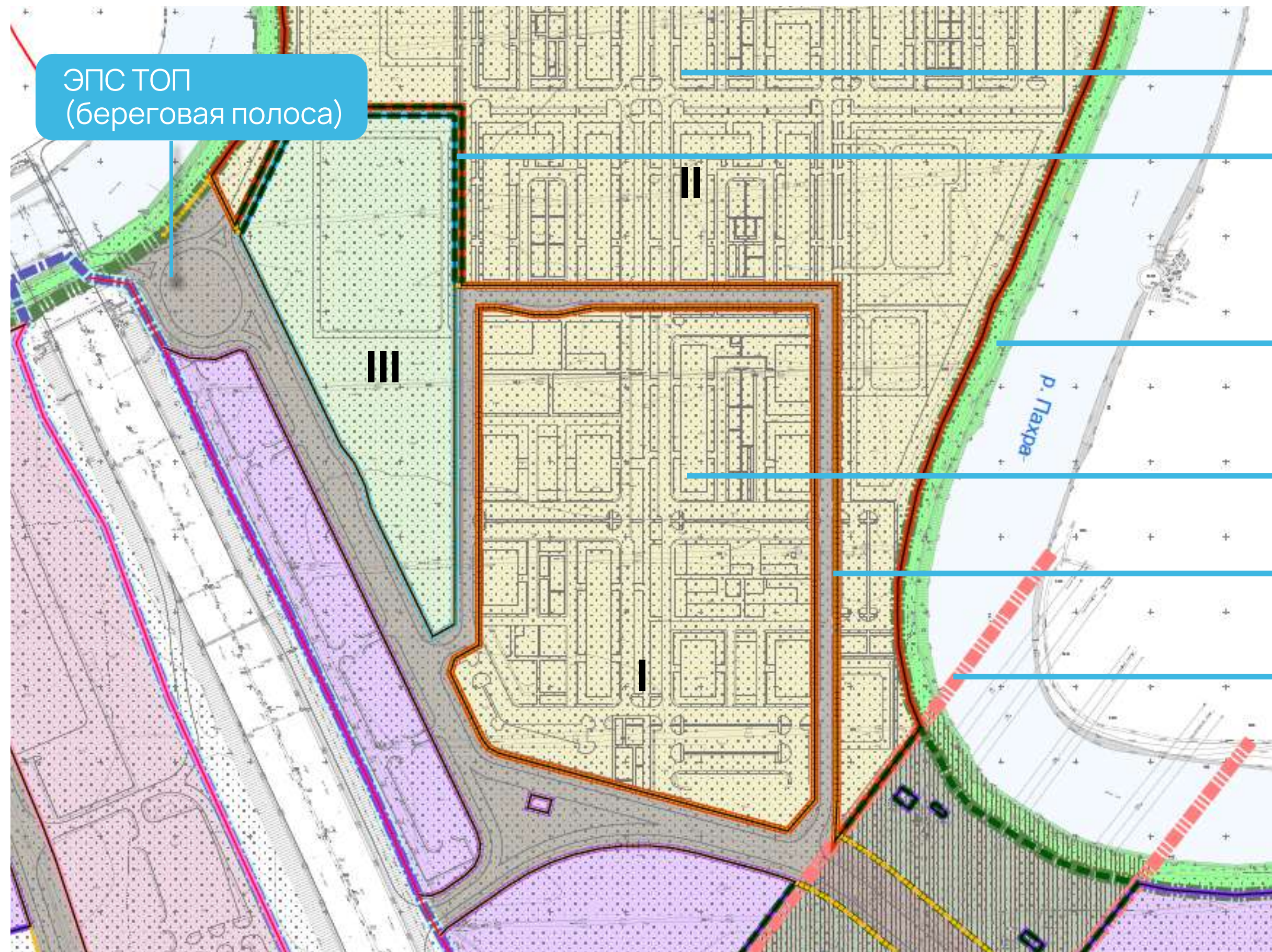
СОШ и коммунальный объект выделены в отдельные ЭПС (территорией общего пользования пешеходная аллея (мин.ширина 5м))

Паркинг в квартале – до 500 м/м

Красные линии УДС

* - заливки - не зоны ОКС, поэтому ЗОУИТ не учтены

ПРИМЕРЫ КОРРЕКТНОГО ВЫДЕЛЕНИЯ ЭПС ЖИЛОЙ КВАРТАЛ (ЭТАП ДППТ):



ЭПС (жилой квартал)

ЭПС ТОП (пешеходная аллея)

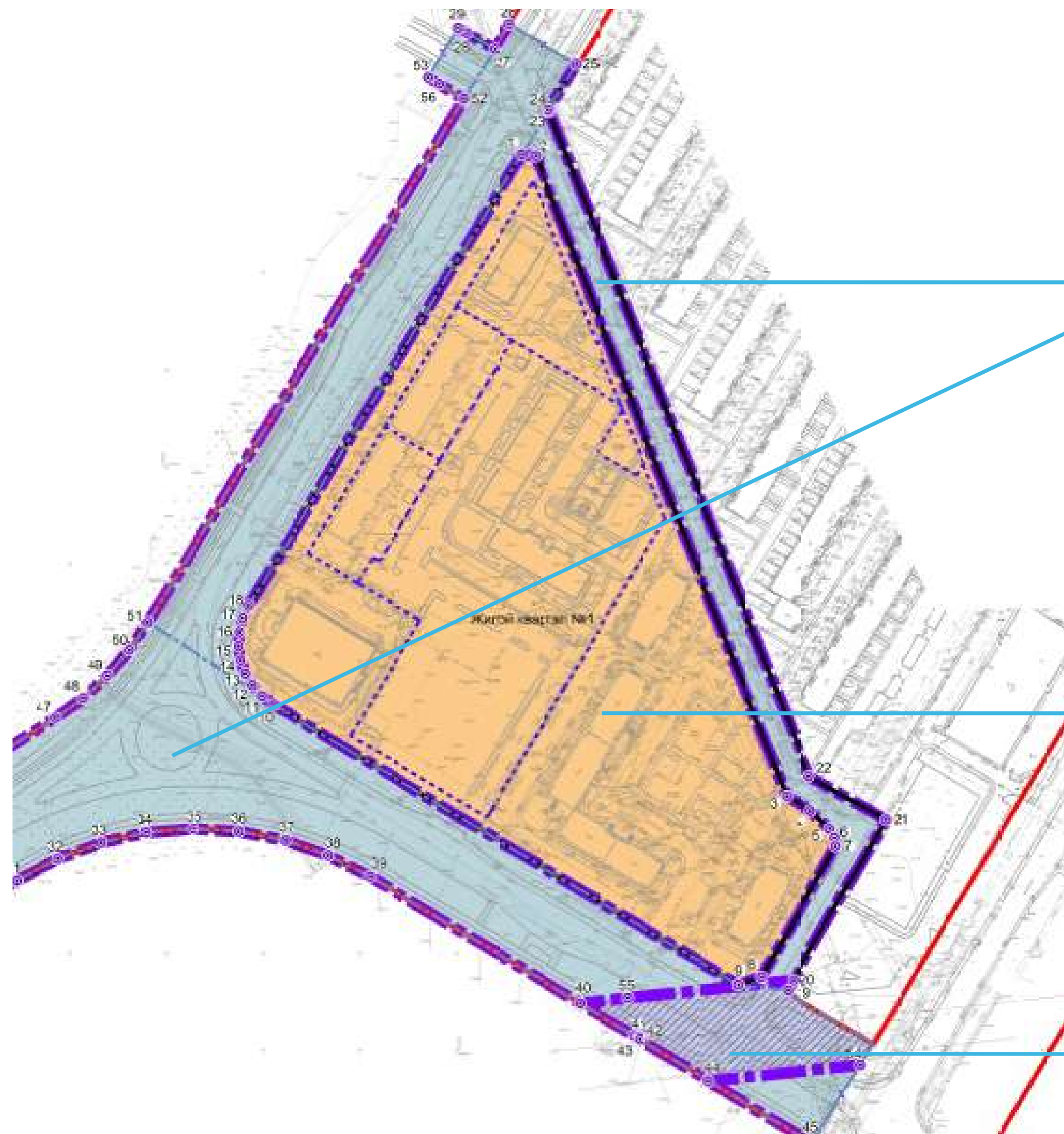
ЭПС ТОП (береговая полоса)

ЭПС (жилой квартал)

ЭПС УДС

ЭПС «линейный объект» (по охранной зоне ЛЭП)

ПРИМЕРЫ КОРРЕКТНОГО ВЫДЕЛЕНИЯ ЭПС ЖИЛОЙ КВАРТАЛ (ЭТАП КОНЦЕПЦИЯ):

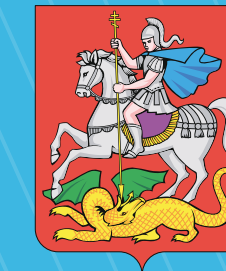


ЭПС (УДС)

ЭПС (жилой квартал)

ЭПС (линейный объект),
по охранной зоне ЛЭП

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



mosoblarh@mosreg.ru
<http://mosoblarh.mosreg.ru>
+7 (498) 602-84-65
