



# ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ РЕГЛАМЕНТ КАЛИНИНГРАДА

ОТЧЕТ 7.2. ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ  
РЕГЛАМЕНТЫ ДЛЯ РАЗНЫХ УРОВНЕЙ:  
ОБЩЕГОРОДСКИЕ,  
ДЛЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И ДЛЯ УЧАСТКОВ





# **ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ РЕГЛАМЕНТ КАЛИНИНГРАДА**

## **ОТЧЕТ 7.2. ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЛЯ РАЗНЫХ УРОВНЕЙ: ОБЩЕГОРОДСКИЕ, ДЛЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И ДЛЯ УЧАСТКОВ**

По заказу Фонда единого института развития в жилищной сфере.

Договор от 26 сентября 2016 г. № Ф-02/3-16 на разработку и внедрение стандартов комплексного развития территорий.

Этап 7. Опытное применение положений Книги 2: разработка объемно-пространственных регламентов развития застроенной территории Калининграда. Подэтап 7.2.

**Отчет 7.2. Объемно-пространственные регламенты для разных уровней: общегородские, для территориальных зон и для участков**

**ВЫПОЛНЕНО**

ООО «КБ Стрелка»

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР**

Денис Леонтьев,  
куратор проекта

**ПАРТНЕРЫ**

Варвара Мельникова  
Алексей Муратов  
Григорий Ревзин  
Далия Сафиуллина  
Александра Сытникова

**ДИРЕКТОР ПРОЕКТА**

Елена Мандрыко

**РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА**

Яна Козак

**КООРДИНАТОР ПРОЕКТА**

Екатерина Руженцева

**КОМАНДА ПРОЕКТА**

Наталья Айгунян  
Валерия Загвоздкина  
Снежана Кирпиченко  
Елена Орехова  
Екатерина Осокина  
Алена Павлюк  
Елена Трубина  
Алсу Фатехова

**ВИЗУАЛИЗАЦИИ**

Дмитрий Килейников  
Юнус Юнусов

**ФОТОГРАФИИ**

Виталий Невар  
Артем Килькин  
из архива ООО «КБ Стрелка»

**АРТ-ДИРЕКТОР**

Ольга Яковлева

**ДИЗАЙН, ВЕРСТКА**

Илья Овчаренко

**ВЫПУСКАЮЩИЙ РЕДАКТОР**

Сергей Малик

**КОРРЕКТУРА**

Татьяна Торговичева

**КОНСУЛЬТАНТЫ**

Татьяна Гудзь,  
кандидат экономических наук, доцент кафедры  
архитектуры и урбанистики Пермского национального  
исследовательского политехнического университета,  
генеральный директор ООО «Полис консалтинг»  
Александр Ложкин,  
советник мэра Новосибирска по архитектуре  
и градостроительству  
Екатерина Гончарова,  
ведущий архитектор ООО «КБ Стрелка»  
Михаил Никоненко,  
руководитель ООО «Авторская архитектурная  
студия „Арка“»  
Иван Болтуленис,  
архитектор бюро Pracownia A (Польша)  
Олег Сура,  
архитектор ООО «Союзпромпроект»

**ПРЕДСТАВИТЕЛИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ  
И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОРГАНОВ ВЛАСТИ, ИНСТИТУТОВ  
РАЗВИТИЯ И ГОСУДАРСТВЕННЫХ КОРПОРАЦИЙ**

**ФОНД ЕДИНОГО ИНСТИТУТА РАЗВИТИЯ  
В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ (УЧРЕЖДЕН АО «ДОМ.РФ»)**  
Александр Плутник,  
генеральный директор  
Денис Филиппов,  
заместитель генерального директора  
Кристина Ишханова,  
заместитель генерального директора  
Антон Кирюхин,  
руководитель направления по координации деятельности  
в сфере городского планирования  
Ольга Калашникова,  
руководитель направления  
Юлия Казинец,  
руководитель пресс-службы

**ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Антон Алиханов,  
губернатор Калининградской области  
Гарри Гольдман,  
заместитель председателя Правительства  
Калининградской области  
Вячеслав Генне,  
советник губернатора по инфраструктурным проектам  
Евгений Костромин,  
главный архитектор Калининградской области

Наталья Васюкова,  
руководитель (директор) Агентства по архитектуре,  
градостроению и перспективному развитию  
Калининградской области  
Алексей Преображенский,  
заместитель руководителя (директора)  
Агентства по архитектуре, градостроению  
и перспективному развитию Калининградской области,  
Ирина Жданова,  
начальник отдела градостроительного контроля  
Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному  
развитию Калининградской области

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
«ГОРОД КАЛИНИНГРАД»**

Алексей Силанов,  
глава городского округа «Город Калининград»  
Артур Крупин,  
заместитель главы администрации, председатель  
Комитета архитектуры и строительства  
Анна Луконина,  
и. о. заместителя главы администрации, председателя  
Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов  
Андрей Анисимов,  
главный архитектор Калининграда

**ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Денис Салий,  
первый заместитель руководителя  
Иван Конов,  
советник руководителя

# СОДЕРЖАНИЕ

## ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. О проекте	8
2. График разработки проекта	9
3. Термины и определения	10
4. Об объемно-пространственном регламенте (ОПР)	12
5. Принципы ОПР	14
6. Территория действия ОПР Калининграда	15
7. Предмет регулирования ОПР Калининграда	16
8. ОПР и градостроительная документация Калининграда	18
9. Алгоритм использования ОПР Калининграда	20

## ЧАСТЬ 2. ЗОНИРОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

10. Типы городской среды	26
11. Преимущества и проблемы городской среды	28
12. Задачи и параметры регулирования	34
13. Сценарии развития территории	36
14. Концепция зонирования ОПР	37
15. Методика зонирования застроенных территорий	38
16. Очередность развития территорий при сценарии роста	42
17. Методика зонирования территорий развития	44
18. Картосхема зонирования ОПР	46
19. Картосхема типов улиц	48

## ЧАСТЬ 3. РЕГУЛИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ

20. Сводная таблица регулируемых параметров	52
21. Зона И-1 (исторической индивидуальной застройки)	60
22. Зона И-2 (исторической малоэтажной застройки)	72
23. Зона И-3 (исторической среднеэтажной застройки)	84
24. Зона Ц-1 (среднеэтажной застройки в центре)	96
25. Зона Ц-2 (многоэтажной застройки в центре)	108
26. Зона П-1 (индивидуальной застройки на периферии)	120
27. Зона П-2 (малоэтажной застройки на периферии)	128
28. Зона П-3 (среднеэтажной застройки на периферии)	136
29. Зона П-4 (многоэтажной застройки на периферии)	144
30. Правила определения границ подзон на территориях развития	152
31. Зона Р-1 (развития малоэтажной застройки)	158
32. Зона Р-2 (развития среднеэтажной застройки)	166
33. Зона Р-3 (развития центральной застройки)	174
34. Правила застройки зданиями-акцентами	182

## ЧАСТЬ 4. ТРЕБОВАНИЯ К ТИПАМ УЛИЧНЫХ ФРОНТОВ

35. Уличные фронты	186
--------------------	-----

## ЧАСТЬ 5. ТРЕБОВАНИЯ К ОТКРЫТЫМ ОБЩЕСТВЕННЫМ ПРОСТРАНСТВАМ

36. Улицы	210
37. Площади	230
38. Озелененные территории	236

## ЧАСТЬ 6. ТРЕБОВАНИЯ К АРХИТЕКТУРНЫМ ЭЛЕМЕНТАМ

39. Архитектурные элементы	248
----------------------------	-----

## ЧАСТЬ 7. РЕКОНСТРУКЦИЯ ЦЕНТРОВ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ

40. Центры городской жизни	268
----------------------------	-----

## ПРИЛОЖЕНИЕ

41. Картосхема зонирования ОПР (фрагменты)	294
42. Картосхема типов улиц (фрагменты)	316
43. Перечень элементов улично-дорожной сети	336
44. Описание регулируемых параметров	344
45. Картосхема сценариев развития территории	350
46. Правила разукрупнения кварталов	352

## Библиография

355



# **СОСТАВ РАБОТ**

## **СОГЛАСНО ДОГОВОРУ № Ф-02/3-16**

### **НА РАЗРАБОТКУ И ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТОВ**

### **КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

#### **ПОДГОТОВКА РЕГЛАМЕНТОВ ГОРОДСКОЙ УРОВЕНЬ**

- Определение основных мер и их очередности по развитию территории города — с. 34–35, 36–37, 42–43.
- Требования к регулированию функционально-планировочных и объемно-пространственных характеристик городской застройки для каждого типа территориальной зоны — с. 60–61, 72–73, 84–85, 96–97, 108–109, 118–119, 128–129, 136–137, 144–145, 158–159, 166–167, 174–175.
- Общие требования к плотностным и объемно-пространственным характеристикам городской среды (типология застройки, плотность застройки, минимальные, максимальные размеры участков и пр.) — с. 34–35.
- Параметры ограничения высоты застройки — с. 34–35.
- Параметры формирования уличного фронта по категориям улично-дорожной сети и существующего/планируемого окружения — с. 186–187.
- Баланс видов разрешенного использования участков в границах территориальных зон и регулирование установления видов использования — с. 37, 60, 72, 84, 96, 108, 120, 128, 136, 144.
- Требования к обеспеченности парковочными местами — с. 34–35, 344.

#### **ФОРМИРОВАНИЕ ТРЕБОВАНИЙ К РЕГУЛИРОВАНИЮ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

- Параметры земельных участков — с. 62, 74, 86, 98, 110, 122, 130, 138, 146, 160, 168, 176.
- Требования к планировочной организации участка — с. 62, 74, 86, 98, 110, 122, 130, 138, 146, 160, 168, 176.
- Объемно-пространственные параметры зданий (процент застройки, коэффициент строительного использования, высота застройки и пр.) — с. 63, 75, 87, 99, 111, 123, 131, 139, 147, 161, 169, 177.
- Параметры ограждений земельных участков — с. 64, 76, 88, 100, 112, 124, 132, 140, 148, 162, 170, 178.
- Параметры и требования к парковочным местам — с. 62, 74, 86, 98, 110, 122, 130, 138, 146, 160, 168, 176.
- Параметры и требования к озелененным территориям — с. 236–245.
- Параметры и требования к элементам зданий: проемы, входные группы, крыши и пр. — с. 248–265.
- Требования к цветовому решению для объектов капитального строительства — с. 66–67, 82–83, 90–91, 102–103, 114–115.
- Параметры и требования к функционально-планировочным параметрам, внешнему облику и материалам благоустройства открытых пространств — представлены в одноименной брошюре.
- Требования к размещению в городской среде и внешнему облику малых архитектурных форм и пр. — представлены в одноименной брошюре.

#### **ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНРИРОВАНИЮ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКОГО ОБРАЗОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ**

- Карта территориальных зон — с. 46–47, 296–315.
- 3D-визуализация эскизов застройки не менее 1 шт. на каждый тип среды (вид сверху) — с. 60, 72, 84, 96, 108, 120, 128, 136, 144, 158, 166, 174.
- Визуализация отдельных типов территорий и открытых пространств по принципу «было-стало» — с. 70–71, 82–83, 94–95, 106–107, 118–119, 126–127, 134–135, 142–143, 150–151, 164–165, 172–173, 180–181.



# ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. О проекте	8
2. График разработки проекта	9
3. Термины и определения	10
4. Об объемно-пространственном регламенте (ОПР)	12
5. Принципы ОПР	14
6. Территория действия ОПР Калининграда	15
7. Предмет регулирования ОПР Калининграда	16
8. ОПР и градостроительная документация Калининграда	18
9. Алгоритм использования ОПР Калининграда	20

# 1. О ПРОЕКТЕ

Объемно-пространственный регламент (ОПР) развития застроенных и свободных территорий Калининграда разрабатывается в рамках реализации приоритетного направления национального развития «ЖКХ и Городская среда». ОПР Калининграда основан на положениях «Стандарта комплексного развития застроенных территорий» и «Стандарта освоения свободных территорий», подготовленных в 2017 г. ООО «КБ Стрелка» по заказу Единого института развития в жилищной сфере.

## ЭТАП 7. ОПЫТНОЕ ПРИМЕНЕНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ КНИГИ 2: РАЗРАБОТКА ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫХ РЕГЛАМЕНТОВ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ КАЛИНИНГРАДА

### ПОДЭТАП 7.1. ОТЧЕТ 7.1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ: РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОСНОВНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

- Исследование и комплексный анализ согласно следующим направлениям:
  - градостроительство;
  - социология;
  - историко-культурное наследие;
  - транспорт;
  - экология;
  - рынок недвижимости;
  - туризм.
- Определение методов и принципов разработки ОПР.
- Определение границ существующих территориальных зон с различным характером застройки.
- Выявление существующих параметров застройки для каждого типа территориальной зоны.
- Определение проблематики и потенциала развития городских территорий.
- Выявление территорий приоритетного развития и формирование предложений по основным направлениям их развития.

### ПОДЭТАП 7.2. ОТЧЕТ 7.2. ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЛЯ РАЗНЫХ УРОВНЕЙ: ОБЩЕГОРОДСКИЕ, ДЛЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И ДЛЯ УЧАСТКОВ

- Оценка потенциала развития территорий.
- Определение направлений развития территорий и очередности их использования.
- Определение границ перспективных территориальных зон с различным характером застройки.
- Выявление перспективных параметров застройки для каждого типа территориальной зоны.
- Визуализация предложений по территориальному планированию.
- План регулирования застройки.
- Требования к объемно-пространственным и функциональным характеристикам застройки для каждого типа территориальной зоны:
  - параметры земельных участков;
  - планировочная организация участка (процент застройки, плотность, формирование уличного фронта и пр.);
  - объемно-пространственные параметры зданий (высотность, типология и пр.);
  - внешний облик зданий (параметры проемов, входных групп, крыш и пр., цветовое решение, материалы и пр.);
  - обеспеченность функциями (парковочными местами, торговлей, социальными функциями и пр.).

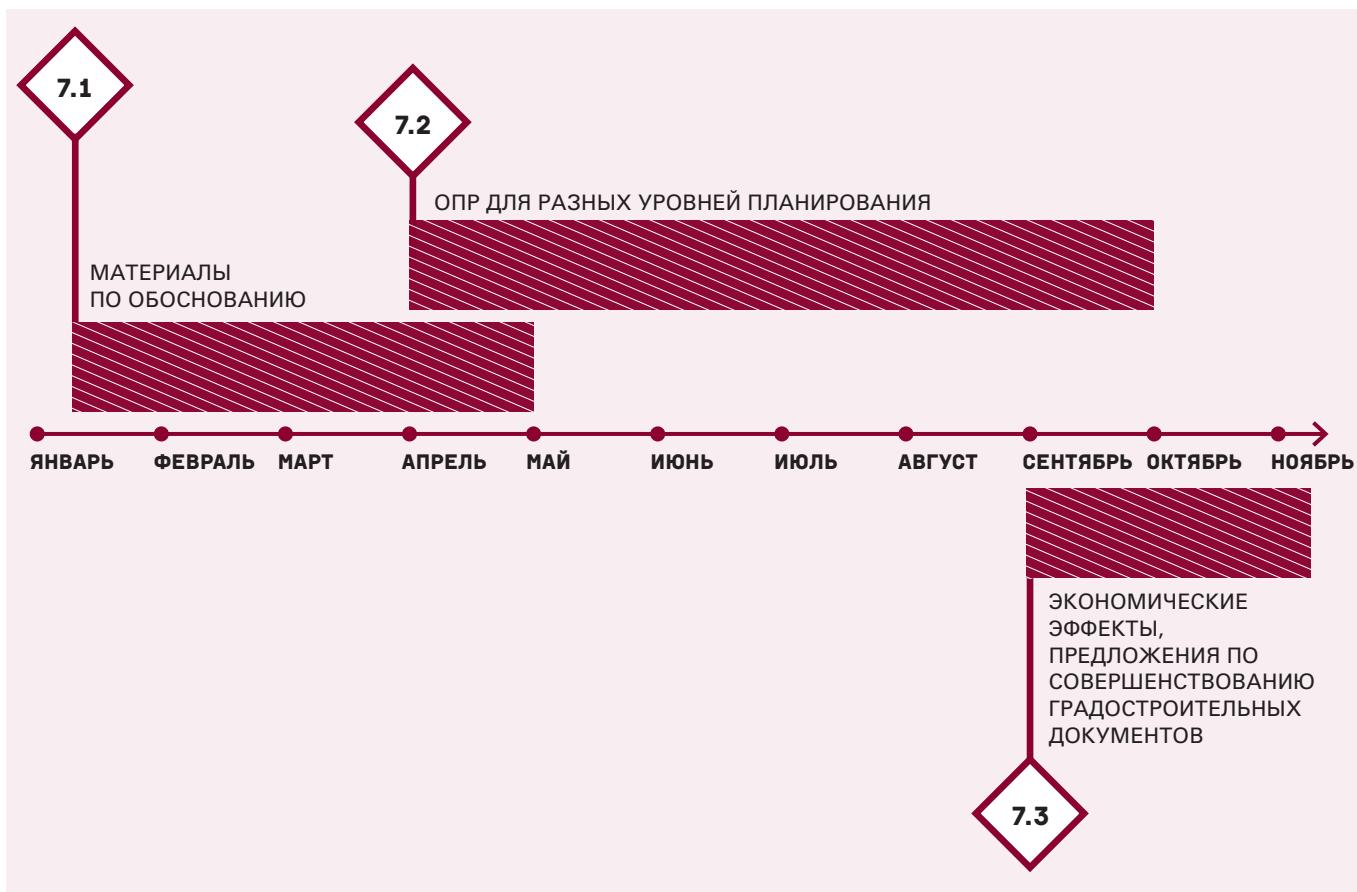
### ПОДЭТАП 7.3. ОТЧЕТ 7.3. ПРОГНОЗ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ЭФФЕКТА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.

#### ПРИЛОЖЕНИЕ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ДОКУМЕНТОВ, РЕГУЛИРУЮЩИХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

- Анализ существующей нормативной базы, регулирующей градостроительную деятельность.
- Анализ рыночной и социальной эффективности применения ОПР.
- Перечень экономических эффектов, получаемых от внедрения ОПР.
- Предложения по совершенствованию существующих документов, регулирующих градостроительную деятельность, в том числе генеральный план и ПЗЗ.
- Проекты нормативно-правовых актов.

## 2. ГРАФИК РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

### ПОДЭТАПЫ



### **3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

#### **БРАНДМАУЭРНАЯ ЗАСТРОЙКА**

Застройка смежных земельных участков без отступа зданий от боковых границ участков. При такой застройке здания на соседних участках примыкают друг к другу через брандмауэры — противопожарные глухие стены, выполненные из огнестойких материалов<sup>1</sup>.

#### **ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

##### **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Разрешенное функциональное использование земельных участков, существующих и возводимых на них объектов капитального строительства, определяемое по классификатору, утвержденному Министерством экономического развития Российской Федерации<sup>2,3</sup>.

#### **ГОРОДСКАЯ СРЕДА**

Застройка и открытые общественные пространства: улицы, площади, озелененные территории, дворы и набережные, расположенные в административных границах города<sup>4</sup>.

#### **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ**

Устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения<sup>5</sup>.

#### **ДИССОНИРУЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА**

Застройка, по своим параметрам или архитектурному решению выделяющаяся на фоне окружающей<sup>4</sup>.

#### **ЗАСТРОЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ**

Территории с объектами капитального строительства, дальнейшая застройка которых возможна либо путем сноса существующих зданий и сооружений, либо за счет формирования новых единичных земельных участков<sup>4</sup>.

#### **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

Часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю<sup>4</sup>.

#### **ЗОНА ОПР**

Территория, для которой ОПР определяет границы и устанавливает параметры застройки, кварталов и открытых общественных пространств<sup>1</sup>.

#### **КВАРТАЛ**

Часть территории города, ограниченная со всех сторон улицами, естественными и искусственными рубежами и отделенная от открытых общественных пространств красными линиями<sup>4</sup>.

#### **ИНТЕНСИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Совокупность показателей плотности застройки, процента застроенности территории и плотности улично-дорожной сети<sup>1</sup>.

#### **КОМПАКТНОСТЬ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ**

Сочетание высокой плотности застройки, улично-дорожной сети и смешанного функционального использования зданий и территорий<sup>4</sup>.

#### **КРАСНЫЕ ЛИНИИ**

Линии, обозначающие существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов<sup>5</sup>.

#### **ЛИНИЯ ЗАСТРОЙКИ**

Граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Формулировка установлена настоящим документом.

<sup>2</sup> Формулировка на основе информации из Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.06.2018). Статья 37. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

<sup>3</sup> Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков. Приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540.

<sup>4</sup> Стандарт комплексного развития территории. Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий. М.: КБ «Стрелка», 2017.

<sup>5</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.06.2018).



## **МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ**

Совокупность типологий зданий, их размещения, функционального использования и распределения открытых общественных пространств в границах территории квартала<sup>6</sup>.

## **ОТКРЫТЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА**

Территории общего пользования, в том числе улицы, набережные, площади и озелененные территории<sup>6</sup>.

## **ПЕШЕХОДНАЯ ДОСТУПНОСТЬ**

Расстояние, которое можно преодолеть пешком за 5–10 минут. Радиус пешеходной доступности составляет 210–420 м<sup>6</sup>.

## **ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ**

Система дорог, улиц, набережных, проездов, площадей и озелененных территорий<sup>6</sup>.

## **ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ КОНВЕРТ**

Трехмерное пространство на земельном участке, за пределы которого не допускаются выступы частей здания, за исключением специально оговоренных элементов<sup>6</sup>.

## **СМЕШАННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ**

Сочетание нескольких видов функционального использования в пределах одного квартала, земельного участка или здания<sup>7</sup>.

## **СОМАСШТАБНОСТЬ СРЕДЫ ЧЕЛОВЕКУ**

Соразмерность жилой застройки и открытых общественных пространств человеку, выраженная в соотношении архитектурных объемов и пространств, которые не должны оказывать психологического давления на горожан<sup>6</sup>.

## **СОЦИАЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ**

Система социальной регуляции поведения людей и поддержания общественного порядка, обеспечиваемая постоянным присутствием разных групп пользователей на визуально проницаемой территории<sup>6</sup>.

## **СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Направление, определяющее меры по преобразованию территории, и совокупность параметров планируемого развития, устанавливаемых в документах территориального планирования и градостроительных регламентах<sup>7</sup>.

## **ТИП ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ**

Фрагмент территории сложившейся застройки с определенным набором функционально-планировочных и объемно-пространственных характеристик<sup>6</sup>.

## **ТИП ЗАСТРОЙКИ**

Сочетание использования застройки (индивидуальная, блокированная, многоквартирная), этажности застройки (малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная) и способа размещения зданий на земельном участке (плотная, разреженная застройка). Выделяются: индивидуальная малоэтажная плотная, индивидуальная малоэтажная разреженная, блокированная малоэтажная плотная, многоквартирная малоэтажная плотная, многоквартирная многоэтажная разреженная, многоквартирная многоэтажная плотная, многоквартирная многоэтажная разреженная<sup>7</sup>.

## **КОНФЛИКТ ТИПОВ ЗАСТРОЙКИ**

Соседство зданий, при котором не сформирована сбалансированность фронта<sup>7</sup>.

## **УЛИЧНЫЙ ФРОНТ**

Первый или несколько первых этажей здания, обращенные на улицу, а также примыкающие к ним элементы благоустройства между фасадом здания и красной линией<sup>6</sup>.

## **ФРОНТ ЗАСТРОЙКИ**

Совокупность фасадов зданий, последовательно расположенных вдоль единой линии застройки в пределах квартала. При непосредственном примыкании фасадов друг к другу фронт застройки называют сплошным. При расположении фасадов на расстоянии друг от друга результирующий фронт называют прерывистым<sup>6</sup>.

## **ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ РАЗНООБРАЗИЕ**

Совокупность разнообразных видов функционального использования зданий и территорий<sup>7</sup>.

## **ЦЕНТР ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ**

Наиболее активно используемые городские пространства с интенсивными потоками жителей и высокой концентрацией предприятий торговли и услуг<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Стандарт комплексного развития территории. Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий. М.: КБ «Стрелка», 2017.

<sup>7</sup> Формулировка установлена настоящим документом.

## **4. ОБ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОМ РЕГЛАМЕНТЕ (ОПР)**

Объемно-пространственный регламент (ОПР) — градостроительный документ, устанавливающий детальные требования к объемно-пространственным характеристикам застройки и ее взаимосвязи с открытыми общественными пространствами.

Объемно-пространственный регламент представляет собой новый подход к регулированию городской застройки и открытых общественных пространств. В отличие от правил землепользования и застройки, устанавливающих зонирование на основе функционального использования территории, ОПР в первую очередь регулирует объемно-пространственные параметры застройки и параметры открытых общественных пространств, формирует условия для создания целостного облика города и комфортной городской среды.

ОПР предполагает высокий уровень контроля за обликом города: регулирование параметров застройки и открытых общественных пространств позволяет обеспечить сбалансированность застроенных территорий, предотвращает формирование некачественной городской среды и падение стоимости недвижимости из-за диссонансов застройки, а также создает условия для развития многофункциональной застройки, что повышает разнообразие среды.

Требования ОПР действуют при строительстве зданий и сооружений, реконструкции уже возведенной застройки, организации новых общественных пространств и реконструкции существующих.

Для застроенных территорий с комфорной городской средой ОПР устанавливает параметры, позволяющие поддерживать ее качество и интенсифицировать использование территорий с высокой связанностью. Для проблемных территорий — параметры для решения проблем и повышения качества городской среды. Для свободных незастроенных территорий — параметры для формирования комфортной застройки с высокой обеспеченностью открытыми общественными пространствами.

### **СРОК ДЕЙСТВИЯ**

ОПР — документ среднесрочного планирования. Он базируется на положениях документов стратегического планирования города: стратегии социально-экономического развития и генеральном плане. Срок действия ОПР — пять-семь лет, после чего необходима актуализация регламента в соответствии с внесенными в документы стратегического планирования изменениями.

### **АДРЕСАТЫ ОПР**

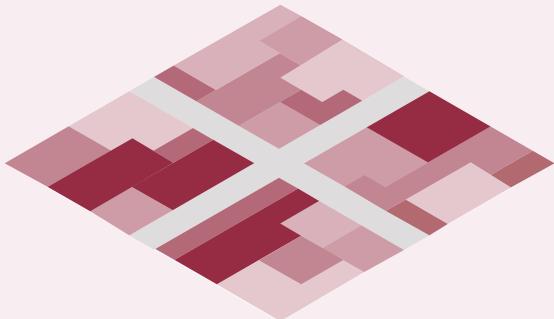
1. Девелоперы: применяют технико-экономические параметры застройки на участках.
2. Правообладатели недвижимости: применяют предельные параметры при строительстве или реконструкции на собственных участках, контролируют применение ОПР на смежных земельных участках.
3. Городская администрация: устанавливает предельные параметры и проверяет у девелоперов и правообладателей недвижимости документацию на соответствие ОПР, контролирует применение ОПР.
4. Городские активисты: проверяют соответствие строительства и реконструкции принятым требованиям и правилам.
5. Градостроители и архитекторы: предлагают решения на основе ОПР и совершенствуют ОПР.
6. Коллегиальные органы при публичной власти: контролируют применение ОПР, рекомендуют городской администрации совершенствовать по требованиям ОПР регулирование застройки и формирование открытых общественных пространств.



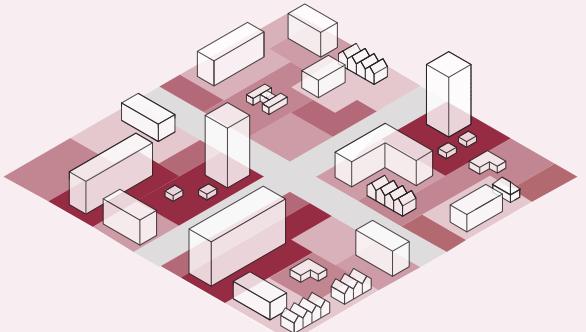
### **СЛОЖИВШАЯСЯ ПРАКТИКА ЗОНИРОВАНИЯ**

приводит к монофункциональной и нецелостной среде

#### **ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАПОЛНЕНИЕ**



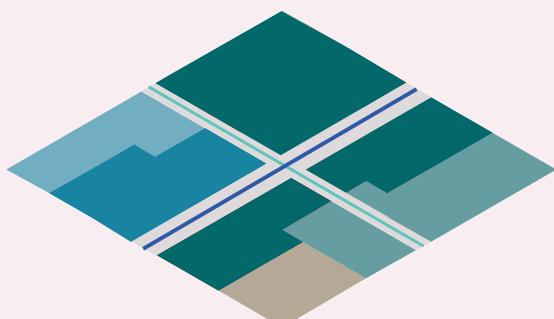
#### **ПАРАМЕТРЫ ЗОНЫ**



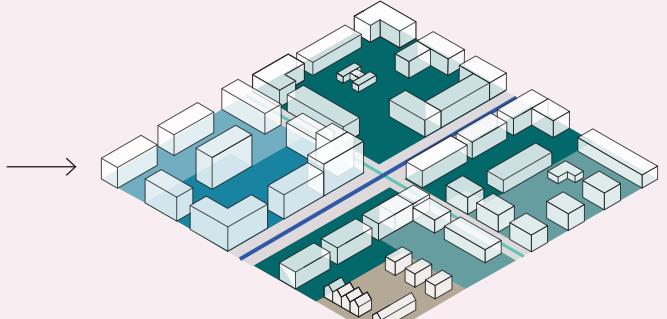
### **ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ РЕГЛАМЕНТ**

позволяет создать разнообразную и целостную среду

#### **ТИПЫ ГОРОДСКИХ СРЕД**



#### **ПАРАМЕТРЫ СРЕДЫ**



## 5. ПРИНЦИПЫ ОПР

Цель ОПР — обеспечение поступательного, предсказуемого и целостного развития городской территории для создания и поддержания комфортной и жизнестойкой городской среды. В основе ОПР лежат четыре принципа, ниже каждый описан подробно.



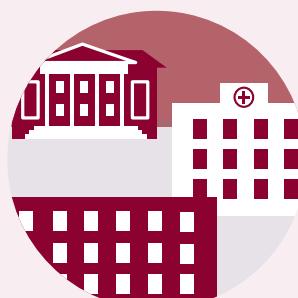
### СБАЛАНСИРОВАННОЕ РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Целостность городской среды достигается параметрами, сохраняющими эволюционно сложившиеся качества застройки. Установление параметров, не нарушающих сформировавшуюся на территории среду, позволяет предотвратить появление диссонирующей застройки. Сохранение планировочных структур участков с качественной средой, поступательное и целенаправленное улучшение территорий с проблемными объемно-пространственными характеристиками — одна из задач ОПР.



### СОМАСШТАБНОСТЬ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ЧЕЛОВЕКУ

Сомасштабность среды складывается из двух показателей: комфортной высоты застройки и комфортных пропорций открытых общественных пространств. Комфортной считается высота мало- и среднеэтажной застройки<sup>8</sup>, тогда как проживание людей в высотном доме может мешать их вовлеченности в повседневную городскую жизнь<sup>9</sup>. Малая и средняя высота здания позволяет поддерживать связь человека с городским пространством, сформировать в доме социальные контакты, приводящие к объединению в сообщество. Комфортными считаются пропорции открытого пространства менее 1:3<sup>8</sup> (высота обрамляющих пространство элементов к его ширине). Для поддержания сомасштабной среды ОПР регулирует параметры высоты застройки и параметры открытых общественных пространств.



### СМЕШАННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ

Обеспечение многофункциональности позволяет решить некоторые проблемы городов: например, в районах с разнообразной торговлей в пешеходной доступности снижается использование личного автотранспорта, увеличивается доля пешеходных перемещений, повышается социальная сплоченность местных жителей — в целом обеспечивается комфортный уровень жизни. ОПР помогает сформировать условия для развития смешанного использования с помощью установления параметров уличного фронта, предполагающих развитие торговли.



### ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ОТКРЫТЫХ ГОРОДСКИХ ПРОСТРАНСТВ

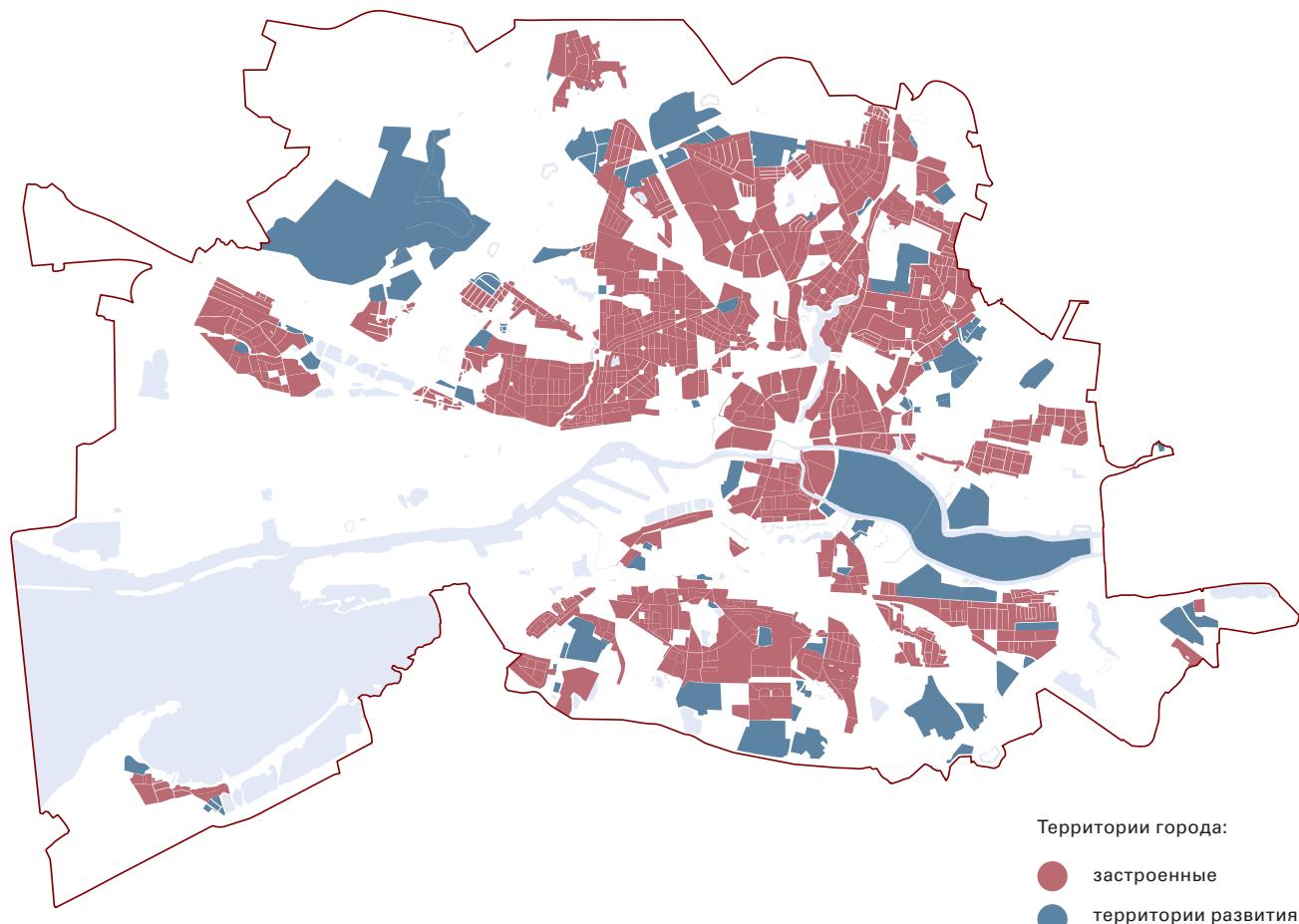
Город — это не только территории с застройкой, но и открытые общественные пространства, связывающие ее в единую ткань. Удовлетворенность жизнью в городе зависит от удобства использования этих пространств. Улица становится комфортной, когда прилегающая к ней застройка взаимодействует с городским пространством через торговлю на первых этажах. ОПР предполагает формирование уличного фронта с остеклением коммерческих помещений, отсутствием глухих и монотонных фасадов. Представленные в регламенте рекомендации по реконструкции центров общественной жизни и параметры озелененных пространств помогут создавать привлекательные для горожан места.

<sup>8</sup> Стандарт комплексного развития территории. Книга 1. Свод принципов комплексного развития территории. М.: КБ «Стрелка», 2017.

<sup>9</sup> Язык шаблонов. Города. Здания. Строительство / Кристофер Александр, Сара Исикава, Мюррей Сильверстайн ; [пер. с англ. И. Сыровой]. М.: Изд-во Студии Артемия Лебедева, 2014. — С. 156.

## 6. ТЕРРИТОРИЯ ДЕЙСТВИЯ ОПР КАЛИНИНГРАДА

ОПР действует на застроенных территориях Калининграда и территориях развития жилой застройки.



Застроенные территории, регулируемые ОПР, составляют

4168 га – 19 % от всей территории городского округа.

Параметры ОПР устанавливаются на общественно-жилую застройку и не устанавливаются на территории объектов: культурного наследия, социального назначения и религиозных.

Территории развития жилой застройки, регулируемые ОПР, составляют 1891 га – 8 % от всей территории городского округа. Территории развития жилой застройки определены сравнением современного использования территории города и установленного в Генеральном плане и Правилах землепользования застройки.

ОПР применим к 27 % территории Калининграда. Регламент не распространяется на природные, производственные, сельскохозяйственные территории, на территории садоводств и на территории специального назначения – они составляют 73 % от площади города.

**6059 га**

площадь, на которую распространяется ОПР

**27 %**

от территории города

**4168 га**

Застроенные территории, регулируемые ОПР

**19 %**

от территории города

**1891 га**

Территории развития, регулируемые ОПР

**8 %**

от территории города

**16 411 га**

Территории, не регулируемые ОПР

**73 %**

от территории города

# 7. ПРЕДМЕТ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОПР КАЛИНИНГРАДА

Предмет регулирования ОПР — городская застройка и открытые общественные пространства.

При взаимодействии застройки и открытых общественных пространств формируется целостный образ города и обеспечивается комфорт использования городских территорий, поэтому ОПР регулирует как параметры застройки, так и параметры улиц, площадей и озелененных пространств.

В ОПР представлены рекомендации по реконструкции центров городской жизни — наиболее посещаемых местными жителями пространств, где сконцентрированы коммерческие функции. Согласно комплексному анализу Калининграда<sup>10</sup>, сейчас в городе центры устроены в основном хаотично, это снижает уровень комфорта их использования. Рекомендации ОПР предполагают регулирование в центрах городской жизни параметров функциональной организации пространств, что повысит привлекательность этих территорий и обеспечит их качественное развитие.

Параметры ОПР делятся на три группы в соответствии с предметом регулирования:

1. Параметры кварталов.
2. Параметры открытых общественных пространств.
3. Параметры застройки.

## ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ

Адресованы администрации города и девелоперам, разрабатывающим проекты планировки территории. Устанавливаются, чтобы в районах новой комплексной застройки сформировать качественную планировочную структуру. При реконструкции возведенных кварталов — сформировать условия к их разукрупнению для повышения качества городской среды и удобства перемещений.

## ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Адресованы администрации города и девелоперам, разрабатывающим проекты планировки территории и комплексной застройки. Способствуют качественному развитию открытых общественных пространств и повышению доступности. Делятся на три подгруппы в зависимости от типа пространства:

1. Параметры улиц.
2. Параметры площадей.
3. Параметры озелененных территорий.

## ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Адресованы девелоперам и правообладателям земельных участков для разработки проектной документации нового строительства или реконструкции. Способствуют развитию зданий и сооружений в объемно-пространственных характеристиках, формирующих комфортную городскую среду и соответствующих стратегическому развитию города. Определяют набор требований, которым должен соответствовать объект строительства или реконструкции, чтобы гармонично встраиваться в существующую застройку.

Делятся на четыре подгруппы:

1. Параметры земельных участков — определяют габариты и баланс территорий на земельных участках.
2. Параметры пространственного конверта застройки — определяют объемно-пространственную конфигурацию застройки на участках.
3. Параметры уличного фронта — детализируют решения для зоны примыкания участков и застройки к территориям общего пользования.
4. Архитектурные параметры фасадов — определяют облик уличных фасадов через регулирование композиционных осей, пропорций проемов и выступающих элементов. Устанавливаются только для исторически ценных городских территорий.

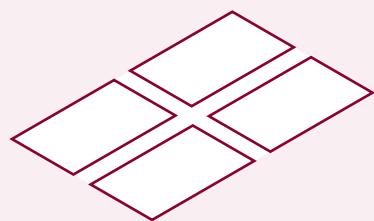
Параметры земельных участков и пространственного конверта зависят от типов застройки. Параметры земельных участков, пространственного конверта застройки и уличного фронта могут зависеть от типа прилегающей к земельному участку улицы (см: 36. Улицы).

Параметры устанавливаются как: числовые максимальные и минимальные значения, диапазон числовых значений, список допустимых и недопустимых элементов, точный перечень элементов. Параметры в ОПР определены для каждой зоны. Для некоторых зон выделены подзоны с различными значениями некоторых параметров.

<sup>10</sup> См.: Объемно-пространственный регламент Калининграда. Отчет 7.1. Материалы по обоснованию: результаты анализа территории города Калининграда и предложения по основным направлениям развития городских территорий. М.: КБ «Стрелка», 2018.

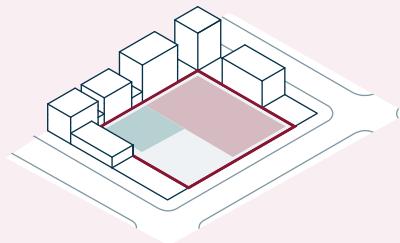


## ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ



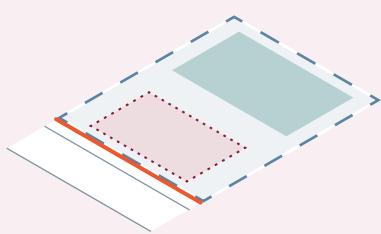
## ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

1. Параметры улиц
2. Параметры площадей и озелененных территорий

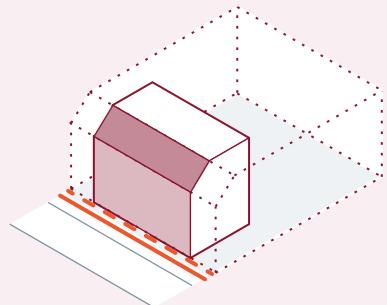


## ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

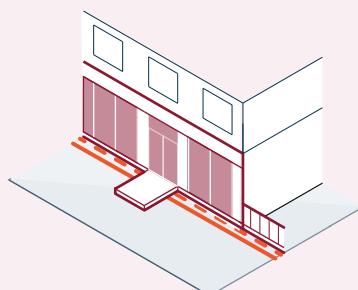
1. Параметры земельных участков



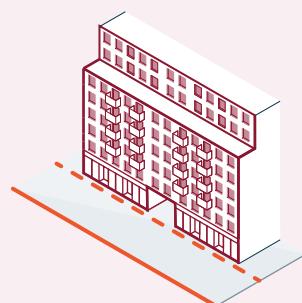
2. Параметры пространственного конверта застройки



3. Параметры уличного фронта



4. Архитектурные параметры фасадов



## **8. ОПР И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ КАЛИНИНГРАДА**

Как самодостаточный документ ОПР в градостроительном законодательстве России не используется, поэтому представленные в настоящем документе параметры предполагается включать в принятые градостроительные документы.

ОПР Калининграда разработан с учетом местных документов территориального планирования и градостроительного зонирования: Генерального плана городского округа «Город Калининград», Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (ПЗЗ), Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», проектов планировки и межевания.

ОПР не предполагает разработку пространственной стратегии развития Калининграда, это документ для создания условий развития комфортной среды в сочетании с приоритетами стратегического развития города, принятыми местной администрацией. ОПР не противоречит требованиям зон охраны объектов культурного наследия и других зон с ограничениями градостроительной деятельности.

Внедрение параметров ОПР Калининграда будет осуществляться в ПЗЗ, Местные нормативы градостроительного проектирования (МНГП) и Правила благоустройства.

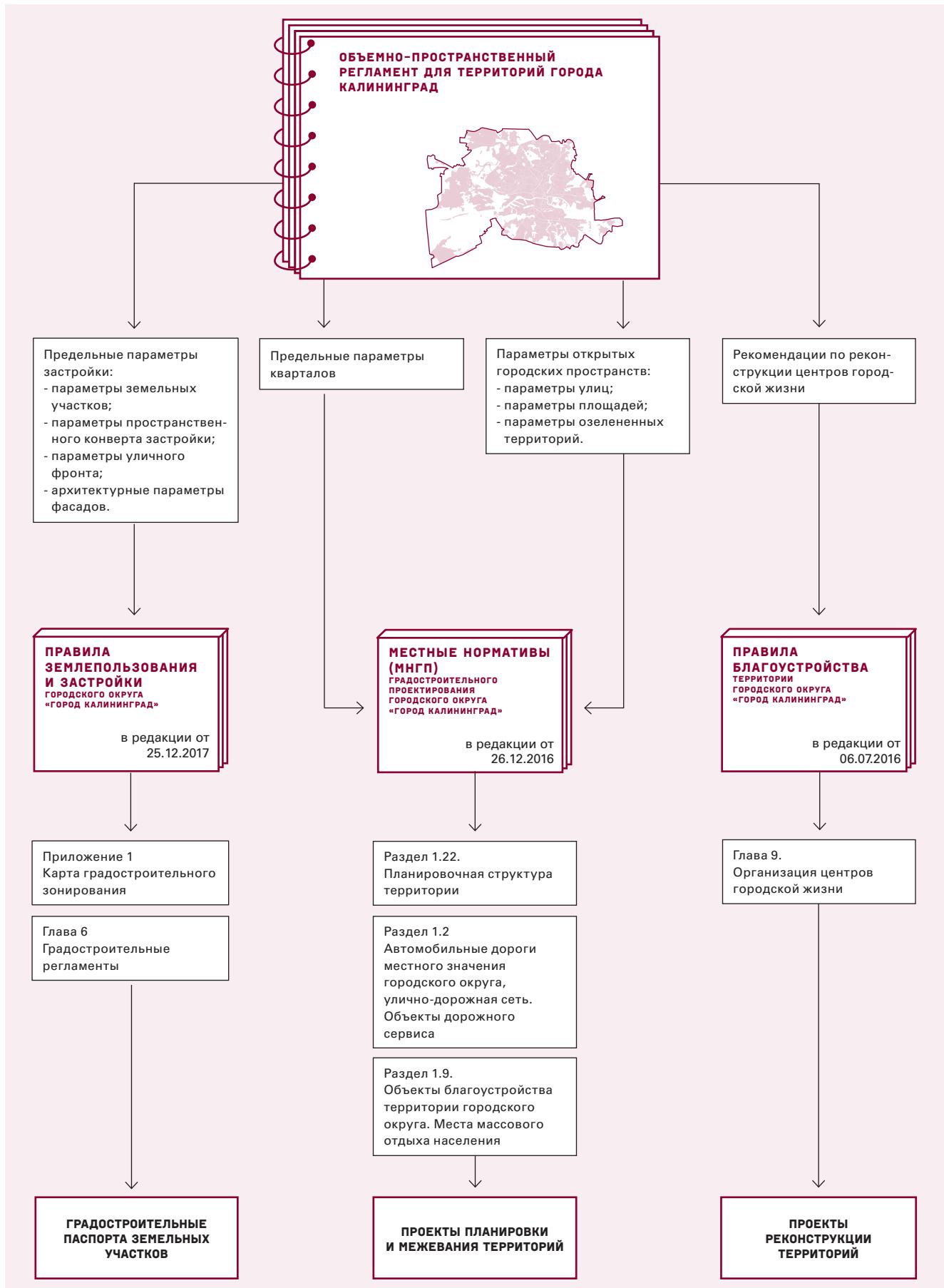
В ПЗЗ Калининграда планируется внести изменения в Приложение 1 «Карта градостроительного зонирования» и в Главу 6 «Градостроительные регламенты»: будут скорректированы параметры застройки и введены новые, которые ранее этот документ не регулировал, — параметры уличного фронта и архитектурные параметры фасадов. Установленные в ПЗЗ параметры в дальнейшем предполагается перенести в градостроительные паспорта земельных участков.

ПЗЗ не регулируют требования к кварталам и открытым общественным пространствам, поэтому эти параметры планируется включить в Местные нормативы градостроительного проектирования, на основе которых разрабатывается документация по планировке территории. Параметрами открытых общественных пространств предлагается дополнить положения Раздела 1.2 «Автомобильные дороги местного значения городского округа, улично-дорожная сеть. Объекты дорожного сервиса» и Раздела 1.9 «Объекты благоустройства территории городского округа. Места массового отдыха населения». Параметры кварталов войдут в новый раздел МНГП «Планировочная структура территории».

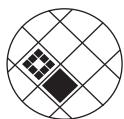
Рекомендации по реконструкции центров городской жизни предполагается включить в Правила благоустройства — как новую главу «Организация центров городской жизни». На основе рекомендаций возможна разработка проектов реконструкции центров.



## ИНТЕГРАЦИЯ ТРЕБОВАНИЙ ОПР В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ КАЛИНИНГРАДА



# 9. АЛГОРИТМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОПР КАЛИНИНГРАДА



## ПРИ РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

### ШАГ 1. ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИЮ О ЗОНЕ ОПР

Определить, в какой зоне и подзоне находится территория разработки проекта планировки и межевания территории.

Картосхема зонирования  
ОПР — с. 46-47.  
Картосхема зонирования  
ОПР (фрагменты) — с. 296–315.



### ШАГ 2. ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИЮ О ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ТЕРРИТОРИИ

Определить параметры планировочной структуры:

- параметры кварталов;
- параметры открытых общественных пространств (улиц, площадей и озелененных территорий).

Зона И-1 — с. 60.  
Зона И-2 — с. 72.  
Зона И-3 — с. 84.  
Зона Ц-1 — с. 96.  
Зона Ц-2 — с. 108.  
Зона П-1 — с. 120.  
Зона П-2 — с. 128.  
Зона П-3 — с. 136.  
Зона П-4 — с. 144.



### ШАГ 3. УЗНАТЬ, КАК МОЖНО СТРОИТЬ НА ТЕРРИТОРИИ

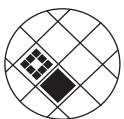
Определить предельные параметры застройки<sup>11</sup>:

- параметры земельных участков;
- параметры пространственного конверта застройки;
- параметры уличного фронта;
- архитектурные параметры фасадов.

Зона И-1 — с. 62.  
Зона И-2 — с. 74.  
Зона И-3 — с. 86.  
Зона Ц-1 — с. 98.  
Зона Ц-2 — с. 110.  
Зона П-1 — с. 122.  
Зона П-2 — с. 130.  
Зона П-3 — с. 138.  
Зона П-4 — с. 148.



<sup>11</sup> Параметры дифференцируются по типу застройки в зонах исторической застройки.



## ПРИ РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ РАЗВИТИЯ

### ШАГ 1. ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИЮ О ЗОНЕ, ПРИСВОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

Определить, в какой зоне находится территория развития.

Картосхема зонирования ОПР – с. 46–47.  
Картосхема зонирования ОПР (фрагменты) – с. 296–315.



### ШАГ 2. ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИЮ О ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ТЕРРИТОРИИ И ПОДЗОНАХ

Определить параметры планировочной структуры:

- параметры кварталов;
- параметры открытых общественных пространств (улиц, площадей и озелененных территорий).

Определить границы подзон ОПР.

Зона Р-1 – с. 158.  
Зона Р-2 – с. 166.  
Зона Р-3 – с. 174.



### ШАГ 3. УЗНАТЬ, КАК МОЖНО СТРОИТЬ НА ТЕРРИТОРИИ

Определить предельные параметры застройки:

- параметры земельных участков;
- параметры пространственного конверта застройки;
- параметры уличного фронта.

Зона Р-1 – с. 160.  
Зона Р-2 – с. 162.  
Зона Р-3 – с. 176.



# АЛГОРИТМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОПР КАЛИНИНГРАДА



**ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (РЕКОНСТРУКЦИИ) ЗДАНИЙ  
НА СФОРМИРОВАННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

## ШАГ 1. ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИЮ О ЗОНЕ ОПР

Определить, в какой зоне и подзоне находится земельный участок.



Картосхема зонирования ОПР – с. 46–47.  
Картосхема зонирования ОПР (фрагменты) – с. 296–315.



## ШАГ 2. ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИЮ О ПРИМЫКАНИИ УЧАСТКА К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Определить тип улицы, к которой примыкает участок<sup>12</sup>.



Картосхема типов улиц – с. 48–49.  
Картосхема типов улиц (фрагменты) – с. 316–335.  
Перечень элементов улично-дорожной сети и элементов планировочной структуры – с. 336–343.

## ШАГ 3. УЗНАТЬ, КАК МОЖНО СТРОИТЬ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Определить предельные параметры застройки<sup>13</sup>:

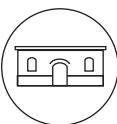
- параметры земельных участков;
- параметры пространственного конверта застройки;
- параметры уличного фронта;
- архитектурные параметры фасадов.



Зона И-1 – с. 62.  
Зона И-2 – с. 74.  
Зона И-3 – с. 86.  
Зона Ц-1 – с. 98.  
Зона Ц-2 – с. 110.  
Зона П-1 – с. 122.  
Зона П-2 – с. 130.  
Зона П-3 – с. 138.  
Зона П-4 – с. 148.

<sup>12</sup> Требование распространяется на земельные участки, выходящие любой из сторон на улицу.

<sup>13</sup> Параметры дифференцируются по типу застройки в зонах исторической застройки.



## ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ ПЕРВЫХ ЭТАЖЕЙ

### ШАГ 1. ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИЮ О ЗОНЕ ОПР

Определить, в какой зоне и подзоне находится земельный участок с планируемым к реконструкции первым этажом здания.

Картосхема зонирования ОПР — с. 46–47.  
Картосхема зонирования ОПР (фрагменты) — с. 296–315.



### ШАГ 2. ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИЮ О ПРИМЫКАНИИ УЧАСТКА К ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Определить тип улицы, к которой примыкает участок<sup>14</sup>.

Картосхема типов улиц — с. 48–49.  
Картосхема типов улиц (фрагменты) — с. 316–335.  
Перечень элементов улично-дорожной сети и элементов планировочной структуры — с. 336–343.



### ШАГ 3. УЗНАТЬ, КАК ПРОВЕСТИ РЕКОНСТРУКЦИЮ

Определить требования к организации первых этажей зданий.

Требования к типам уличных фронтов — с. 186–207.



<sup>14</sup> Требование распространяется на земельные участки, выходящие любой из сторон на улицу.



# ЧАСТЬ 2. ЗОНИРОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

---

**ПРИ РАЗРАБОТКЕ ЧАСТИ 2 ВЫПОЛНЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ СОГЛАСНО ДОГОВОРУ №Ф-02/3-16  
НА РАЗРАБОТКУ И ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

- Определение основных мер и их очередности по развитию территории города — с. 34–35, 36–37, 42–43.
  - Общие требования к плотностным и объемно-пространственным характеристикам городской среды (типология застройки, плотность застройки, минимальные, максимальные размеры участков и пр.) — с. 34–35.
  - Параметры ограничения высоты застройки — с. 34–35.
  - Требования к обеспеченности парковочными местами — с. 34–35.
  - Карта территориальных зон — с. 46–47.
- 

10. Типы городской среды	26
11. Преимущества и проблемы городской среды	28
12. Задачи и параметры регулирования	34
13. Сценарии развития территории	36
14. Концепция зонирования ОПР	37
15. Методика зонирования застроенных территорий	38
16. Очередность развития территорий при сценарии роста	42
17. Методика зонирования территорий развития	44
18. Картосхема зонирования ОПР	46
19. Картосхема типов улиц	48

# 10. ТИПЫ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Типы городской среды Калининграда определены в зависимости от планировочно-пространственных характеристик застройки<sup>1</sup>. Ниже представлена подробная информация о каждом типе.

Для определения типов среды проанализированы и сопоставлены планировочно-пространственные характеристики:

1. Периодизация застройки (до 1945 г. — довоенный период; 1946–1955 гг. — восстановительный; 1956–1990 гг. — советский; 1991 г. — настоящее время — современный).
2. Доля исторических зданий (более 50 % в квартале — тип среды признается историческим).

## ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ



**17,5 %<sup>2</sup>** Включает индивидуальную современную, коттеджную и блокированную жилую застройку. Распространен преимущественно на периферии города.

## ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ИСТОРИЧЕСКИЙ



**3,1 %** Включает исторические индивидуальные виллы на западе и востоке города, в бывших немецких районах Амалиенау и Марауценхоф; типовые индивидуальные дома на периферии города: в микрорайоне Северная Гора, бывших районах Шпандин и Штайхерсдорф.

## ИСТОРИЧЕСКИЙ ПЕРИМЕТРАЛЬНЫЙ



**0,8 %** Сформирован домами средней этажности, построенными до 1956 г., и характеризуется полностью застроенным фронтом улицы. Распространен на западе города, в историческом районе Амалиенау (сейчас пр-т Мира), и на юге — на ул. Ольштынской.

3. Этажность (1–4 — малоэтажная застройка; 5–9 — среднеэтачная; 10–24 — многоэтажная).

4. Планировочная структура квартала (периметральный, разреженный фронт или микрорайонная структура).

Выделено 12 типов городской среды:

## ДАЧНЫЙ



**39,7 %** Включает территории садоводческих некоммерческих товариществ. Распространен на периферии города.

## ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ИСТОРИЧЕСКИЙ ТРАНСФОРМИРОВАННЫЙ



**1,9 %** Включает кварталы с исторической индивидуальной застройкой, чья среда была нарушена новой, не соответствующей первоначальной объемно-пространственной структуре. Распространен в бывших немецких районах Амалиенау (пр-т Мира) и Марауценхоф (ул. Пролетарская, ул. Тельмана).

## ИСТОРИЧЕСКИЙ РАЗРЕЖЕННЫЙ



**0,5 %** Сформирован малоэтажной многоквартирной разреженной застройкой. Распространен преимущественно на юго-западе города — в районе ул. Тбилисской, ул. Можайской, ул. Заводской и ул. Баумана.

<sup>1</sup> Подробнее о типах городской среды Калининграда см.: Объемно-пространственный регламент Калининграда. Отчет 7.1. Материалы по обоснованию: результаты анализа территории города и предложения по основным направлениям развития городских территорий. М.: КБ «Стрелка», 2018.

<sup>2</sup> Здесь и далее: доля типа среды от площади жилой территории Калининграда.

## ИСТОРИЧЕСКИЙ ТРАНСФОРМИРОВАННЫЙ



**4,4 %**

Сформирован кварталами с исторической периметральной и разреженной застройкой, где объемно-пространственную структуру нарушают диссонирующие здания. Распространен на юге города, в районе бывшего района Понарт (ул. Киевская).

## СОВЕТСКИЙ СРЕДНЕЭТАЖНЫЙ



**12,2 %**

Сформирован типовой среднеэтажной застройкой 1960–1990-х гг. Сконцентрирован в центре города<sup>3</sup>, также распространен на периферии.

## СОВЕТСКИЙ МНОГОЭТАЖНЫЙ



**1 %**

Сформирован многоэтажными домами, возведенными в 1980-х гг., с дворовыми пространствами крупной площади: 3,7–12,4 тыс. м<sup>2</sup>. Распространен преимущественно в центральной части города — на Московском пр-те и на набережной Генерала Карбышева.

## СОВРЕМЕННЫЙ СРЕДНЕЭТАЖНЫЙ



**9,5 %**

Сформирован среднеэтажными жилыми домами, возведенными после 1991 г. Распространен на периферии города.

## СОВРЕМЕННЫЙ МНОГОЭТАЖНЫЙ



**4 %**

Сформирован многоэтажными домами башенного или секционного типа, с дворовыми пространствами крупной площади: 3–5,6 тыс. м<sup>2</sup>. Распространен на периферии города: на севере — в микрорайоне Сельма (ул. Генерала Челнокова), на юге — в микрорайоне Южном (ул. Интернациональная).

## СМЕШАННЫЙ



**5,4 %**

Сформирован кварталами, где невозможно однозначно выделить тип среды. Встречается в разных частях города.

<sup>3</sup> Здесь и далее: под центром города понимается территория внутри бывшего Второго вального кольца.

# 11. ПРЕИМУЩЕСТВА И ПРОБЛЕМЫ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Наиболее качественная городская среда характерна для районов исторической застройки города<sup>4</sup> — индивидуальной, мало- и среднеэтажной. Кварталы в этих районах небольшие, удобные для пешеходных перемещений, с сомасштабной человеку застройкой (не выше шести этажей) с выразительным архитектурным обликом; целостным уличным фронтом, формирующим условия для развития улиц с активной торговлей; четкими границами общественных и частных пространств.

## ПРЕИМУЩЕСТВО ПЛАНРИРОВОЧНОГО ДЕЛЕНИЯ

### В ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКЕ 72%<sup>5</sup> КВАРТАЛОВ КОМПАКТНЫ

Для большинства кварталов в исторических индивидуальном, индивидуальном трансформированном, периметральном, разреженном и трансформированном типах среды характерна небольшая площадь (менее 5 га). Это повышает связанность территорий, способствует их эффективному использованию, обеспечивает удобство пешеходных и велосипедных перемещений.



## ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ

### 85% ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ СОМАСШТАБНО ЧЕЛОВЕКУ

Застройка во всех типах среды, кроме советского и современного многоэтажных типов, воспринимается жителями как комфортная. В такой застройке человеку легче поддерживать связь с городским пространством, сформировать социальные контакты с соседями.



### РЕАЛИЗОВАННАЯ КОНЦЕПЦИЯ ГОРОДА-САДА

В индивидуальном историческом типе высокий процент озеленения территории: средняя застроенность кварталов — 13%. Индивидуальная застройка дополнена участками с зелеными придомовыми территориями, обеспечивающими комфорт пользователей.



<sup>4</sup> Исторической признается застройка, возведенная до 1956 г. Подробнее см.: Объемно-пространственный регламент Калининграда. Отчет 7.1. Материалы по обоснованию: результаты анализа территории города и предложения по основным направлениям развития городских территорий. М.: КБ «Стрелка», 2018.

<sup>5</sup> Здесь и далее, если не указано иное: расчет доли проведен КБ «Стрелка» в 2018 г. на основе ГИС-анализа.

## ПРЕИМУЩЕСТВА ФРОНТА ЗАСТРОЙКИ И УЛИЧНОГО ФРОНТА

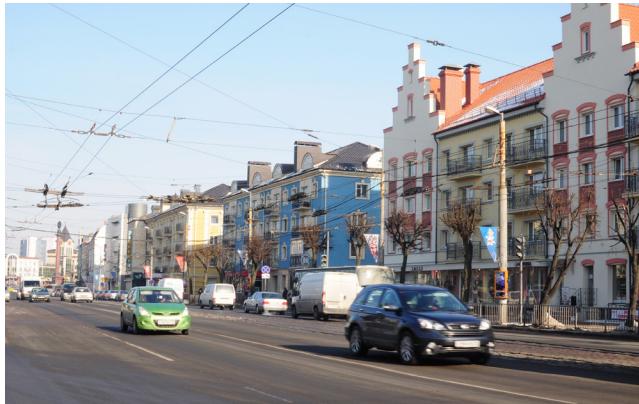
### ЧЕТКИЕ ГРАНИЦЫ ОБЩЕСТВЕННЫХ И ЧАСТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКЕ

Для исторических индивидуального, индивидуального трансформированного, периметрального, разреженного и трансформированного типов среды характерны сформированный фронт застройки и невысокие просматриваемые ограждения. Это позволяет четко отделять друг от друга территории разных видов собственности и устанавливать зоны ответственности за их содержание. Этот пример формирования комфортных объемно-пространственных параметров застройки следует использовать в новой застройке.



### ДЛЯ 31%<sup>6</sup> ЖИЛЫХ ДОМОВ СОВЕТСКОГО СРЕДНЕЭТАЖНОГО, ИСТОРИЧЕСКИХ ПЕРИМЕТРАЛЬНОГО И ТРАНСФОРМИРОВАННОГО ТИПОВ СРЕДЫ ХАРАКТЕРНО СМЕШАННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Советский среднеэтажный тип среды, исторические периметральный и трансформированный характеризуются функциональным разнообразием. Смешанное использование территорий повышает комфорт проживания в городе — способствует пешеходной доступности предприятий торговли.



### ВХОДНЫЕ ГРУППЫ В ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКЕ РАСПОЛОЖЕНЫ НА ОДНОМ УРОВНЕ С ПОКРЫТИЕМ

Отсутствие возвышений при входах в здания позволяет обеспечить комфорт для всех групп пользователей.



## ПРЕИМУЩЕСТВО АРХИТЕКТУРНОГО ОБЛИКА ФАСАДОВ

### ВЫРАЗИТЕЛЬНЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЛИК ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ

Среди исторической застройки в Калининграде дома в стиле ар-деко, модерн и сталинский неоклассицизм. Для обеспечения целостности исторических индивидуального, индивидуального трансформированного, периметрального, разреженного и трансформированного типов среды необходимо регулировать архитектурные параметры новой застройки в этих типах среды.



<sup>6</sup> Расчет произведен КБ «Стрелка» на основе данных Калининградского филиала АО «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» 2018 г.

# ПРЕИМУЩЕСТВА И ПРОБЛЕМЫ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Наименее комфортная городская среда в Калининграде на участках советской средне- и многоэтажной застройки в центре города и современной среднеэтажной и многоэтажной застройки на периферии.

## ПРОБЛЕМА ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ

### 77%<sup>7</sup> ТЕРРИТОРИЙ РАЗВИТИЯ РАСПОЛОЖЕНЫ НА ПЕРИФЕРИИ

Территории, определенные в Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки для возведения жилья, расположены в отдалении от плотной застройки центра города. Для них характерна низкая связанность с другими кварталами. В 61% территорий развития, для которых определены предельные параметры, установлена зона многоэтажной застройки, это может привести к повышению нагрузки на городскую инфраструктуру.



## ПРОБЛЕМА ПЛАНИРОВОЧНОГО ДЕЛЕНИЯ

### 65% ПЛОЩАДИ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА ЗАНИМАЮТ КРУПНЫЕ КВАРТАЛЫ<sup>8</sup>

Крупные кварталы сконцентрированы в советском и современном средне- и многоэтажных типах среды. Занимают 72% территории центра (особенно распространены в его северной части) и 83% территории районов современной застройки. Большое количество крупных кварталов говорит о низкой плотности улично-дорожной сети и низкой интенсивности использования территорий. В таких условиях увеличивается нагрузка на улично-дорожную сеть и ухудшается городская транспортная ситуация.



## ПРОБЛЕМЫ ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

### НИЗКОЕ КАЧЕСТВО ОРГАНИЗАЦИИ ЦЕНТРОВ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ

Центры городской жизни, расположенные в советском и современном средне- и многоэтажных типах среды, некомфортны для пользователей из-за хаотичной организации пространства, отсутствия зонирования и недостаточного функционального наполнения. Это мешает развитию центров и снижает их привлекательность для местных жителей.



<sup>7</sup> Здесь и далее, если не указано иное: расчет доли проведен КБ «Стрелка» в 2018 г. на основе ГИС-анализа.

<sup>8</sup> Квартал считался крупным, если его площадь превышает 5 га. Стандарт комплексного развития территорий. Книга 1. Свод принципов комплексного развития городских территорий. М.: КБ «Стрелка», 2018.

## **43 % ГОРОЖАН НЕ ОБЕСПЕЧЕНЫ ОТКРЫТИМИ ОБЩЕСТВЕННЫМИ ПРОСТРАНСТВАМИ**

В Калининграде недостаточно озелененных и других общественных пространств в пешеходной доступности. Связанная сеть общественных пространств покрывает только центр города.



## **НЕСОМАСШТАБНОСТЬ УЛИЦ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКЕ**

Кварталы в советском и современном многоэтажных типах среды — с широким профилем улиц: ширина для главных, соединяющих и местных улиц доходит до 80–110 м. Такой профиль мешает формированию визуальных границ открытых общественных пространств, затрудняет пешеходные перемещения, снижает поперечную связность улиц и сдерживает развитие торговли на первых этажах.



## **ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ**

### **97 % ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА ИСПОЛЬЗУЮТСЯ НЕДОСТАТОЧНО ЭФФЕКТИВНО**

Для советского и современного средне- и многоэтажных типов среды в Калининграде характерны крупные внутридворовые пространства, они возникают как следствие неинтенсивного использования территории. Средняя по городу застроенность кварталов составляет 15 %, только 3 % кварталов застроены более чем на 30 %. Средняя застроенность центральной части города — 21 %.



### **34 %<sup>9</sup> ВОЗВОДИМОЙ ЗАСТРОЙКИ ДИССОНИРУЕТ СО СЛОЖИВШЕЙСЯ СРЕДОЙ**

Высотность возводимой жилой застройки нередко превышает существующую. В основном диссонансы происходят при возведении среднеэтажных зданий в индивидуальном и индивидуальном историческом трансформированном типах среды; многоэтажных — в историческом трансформированном, советском и современном среднеэтажных типах. Такое строительство нарушает целостность облика города.



<sup>9</sup> Расчет проведен КБ «Стрелка» в 2018 г. При расчете высотность новых зданий сравнивалась со средней по кварталу. Доля получена делением количества возводимых зданий, чья высотность больше средней по кварталу, на общее количество возводимых зданий.

# ПРЕИМУЩЕСТВА И ПРОБЛЕМЫ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

## НА 59 % ИСТОРИЧЕСКИХ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА НАРУШЕН ИСТОРИЧЕСКИЙ ОБЛИК И ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА

Исторические трансформированный и индивидуальный трансформированный типы среды представляют собой кварталы с включением диссонирующих (по параметрам высотности или по размещению внутри квартала) зданий. С 2008 г. в Калининграде таких зданий было построено около 40<sup>10</sup>. Причина диссонансов — отсутствие регулирования объемно-пространственных параметров на территориях с исторической застройкой.



## НЕОРГАНИЗОВАННЫЕ ПАРКОВОЧНЫЕ ПРОСТРАНСТВА

Муниципальная программа «Развитие дорожно-транспортного комплекса городского округа „Город Калининград“» не предполагает организацию парковочных мест. Обширные внутридворовые пространства в советском и современном средне- и многоэтажных типах среды используют как парковки личного автотранспорта, это снижает комфорт таких участков и их привлекательность для повседневного отдыха. На большинстве улиц в городе нет отведенных мест под парковку, поэтому автомобили оставляют на тротуарах, что мешает пешеходному движению.



## МОНОТОННОСТЬ ЗАСТРОЙКИ В СОВЕТСКОМ И СОВРЕМЕННОМ ТИПАХ СРЕДЫ

Для зданий в советском и современном среднеэтажных типах среды характерна одинаковая этажность, что делает среду монотонной. Высотные акценты, размещенные на главных улицах и угловых участках кварталов и гармонично встроенные в застройку, создают узнаваемый облик города и служат ориентирами для пользователей.



## НЕДОСТАТОЧНОЕ РАЗГРАНИЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ И ЧАСТНЫХ ПРОСТРАНСТВ

Для застройки в советском и современном средне- и многоэтажных типах среды характерны разрывы фронта застройки, ориентация домов на улицу торцами, а не фасадами. Несформированный фронт мешает разграничению общественных и частных пространств, развитию торговли на первых этажах, организации содержания территории и снижает интенсивность использования ее жителями. Отсутствие границ, сформированных застройкой, приводит к необходимости установки заборов, шлагбаумов и других разграничителей пространства.



<sup>10</sup> Анализ проведен КБ «Стрелка» на основе данных по вводу зданий в эксплуатацию с сайта «Реформа ЖКХ»: [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru). Если дата ввода не была указана, то определялась визуально.

## ПРОБЛЕМЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА

### МОНОФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ И НЕАКТИВНЫЙ УЛИЧНЫЙ ФРОНТ

66%<sup>11</sup> многоквартирных домов выполняют только жилую функцию. Для жилой застройки на периферии характерны неприспособленные для торговли первые этажи, поэтому кафе, магазины и предприятия услуг появляются в отдельно стоящих торговых центрах и нестационарных объектах, плохо интегрированных в городскую среду.



### ВХОДЫ НА ПЕРВЫЕ ЭТАЖИ ЗДАНИЙ НЕ АДАПТИРОВАНЫ ДЛЯ ТОРГОВЛИ

Высота входов в коммерческие помещения на первых этажах, переоборудованные из жилых, достигает 1,5 м, это мешает развитию безбарьерной среды и удобству использования всеми группами пользователей.



### ХАОСТИЧНЫЕ КОММЕРЧЕСКИЕ ПРИСТРОЙКИ

Уличный фронт в Калининграде занят большим количеством пристроек к коммерческим помещениям, расположенных в первых этажах жилых зданий. Ни ширина выступа пристроек, ни их высота, ни процент остекления не регулируются в нормативных документах, поэтому уличный фронт не воспринимается как единый — выглядит хаотичным и неорганизованным.



### БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО ОГРАЖДЕНИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ ГЛУХИХ

Проблема характерна для типов среды и с индивидуальной, и с многоквартирной застройкой. В индивидуальной частные и общественные пространства часто разграничены глухими высокими ограждениями вместо просматриваемых, что мешает ощущению безопасности. В многоквартирной застройке ограждения появляются из-за отсутствия períметра застройки, отделяющего частные и общественные пространства. Установление ограждений в многоквартирной застройке снижает проницаемость территории и способствует восприятию среды как небезопасной.



<sup>11</sup> Расчет произведен КБ «Стрелка» на основе данных 2018 г. Калининградского филиала АО «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ».

## 12. ЗАДАЧИ И ПАРАМЕТРЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ

Задачи регулирования городской среды Калининграда выявлены с учетом ее проблем и преимуществ. Решение задач позволит сохранить качественную городскую среду и стимулировать ее сбалансированное развитие, решить проблемы, связанные с объемно-пространственными характеристиками застройки. Задачи регулирования соотнесены с параметрами застройки. Установление параметров позволит повысить комфорт среды. Ниже — подробнее о задачах и параметрах (см.: 44. Описание регулируемых параметров).

ЗАДАЧА	ПАРАМЕТРЫ
<b>ИЗМЕНЕНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОГО ДЕЛЕНИЯ</b>	
Создать условия для разукрупнения кварталов	Параметры кварталов: — площадь квартала; — длина стороны квартала.
<b>ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ</b>	
Обеспечить появление новых элементов улично-дорожной сети, соответствующих комфорtnым для человека параметрам	Параметры улиц: — ширина улицы; — суммарная ширина проезжей части; — суммарная ширина бестранспортного пространства; — ширина полосы движения; — количество полос движения; — ширина зоны парковки; — ширина зоны уличного фронта; — ширина пешеходной зоны; — ширина зоны озеленения; — ширина технической зоны; — ширина полосы велосипедного движения; — ширина зеленой разделительной полосы.
Повысить доступность и качество открытых общественных пространств и центров городской жизни	Параметры открытых общественных пространств: — площадь территории; — доступность территории; — функциональное зонирование пространств. Рекомендации по реконструкции центров городской жизни.
<b>ФОРМИРОВАНИЕ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ</b>	
Сформировать и сохранить сомасштабную человеку среду	— высота застройки; — высота застройки по уличному фронту; — угол наклонной плоскости пространственного конверта.
Сохранить баланс озеленения участков с индивидуальными типами среды и повысить эффективность использования территории в многоквартирной застройке	— процент застроенности участка; — процент озеленения на участке.
Создать точечные акценты на наиболее активных территориях, прилегающих к главным улицам	— высота здания-акцента; — процент территории квартала, занятой зданиями-акцентами.
Урегулировать размещение парковок на земельных участках	— процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками; — отступ плоскостных автостоянок от красной линии.

ЗАДАЧА	ПАРАМЕТРЫ
<b>ФОРМИРОВАНИЕ ФРОНТА ЗАСТРОЙКИ И УЛИЧНОГО ФРОНТА</b>	
Сформировать и поддержать четкое разграничение общественных и частных территорий	<ul style="list-style-type: none"> <li>— процент застроенности участка по уличному фронту;</li> <li>— длина фасада по линии застройки;</li> <li>— высота ограждений;</li> <li>— ориентация входов в жилые дома.</li> </ul>
Сохранить сложившийся фронт застройки и сформировать при отсутствии	<ul style="list-style-type: none"> <li>— ширина участка вдоль красной линии;</li> <li>— отступ линии застройки от красной линии;</li> <li>— отступ объектов вспомогательного использования от красной линии;</li> <li>— процент застроенности участка по уличному фронту.</li> </ul>
Упорядочить активный уличный фронт и создать условия для развития торговли на первых этажах	<p>Параметры уличного фронта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— высота первого этажа;</li> <li>— процент остекления фасада первого этажа;</li> <li>— отступ первого этажа от линии застройки;</li> <li>— уровень входа на первый этаж;</li> <li>— шаг входов в жилые и коммерческие помещения;</li> <li>— выступ частей здания на уровне земли за линию застройки.</li> </ul>
Обеспечить безопасность и просматриваемость территорий	<p>Параметры ограждений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— высота ограждений;</li> <li>— прозрачность ограждений;</li> <li>— материалы и типы ограждений.</li> </ul>
<b>СОХРАНЕНИЕ ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДЫ</b>	
Сохранить историческую планировочную структуру и исторический облик застройки, установить параметры, предотвращающие появление диссонирующей застройки	<p>Параметры земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— ширина участка вдоль красной линии;</li> <li>— глубина участка;</li> <li>— площадь участка.</li> </ul> <p>Параметры пространственного конверта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— высота застройки;</li> <li>— высота застройки по уличному фронту;</li> <li>— процент застроенности участка по уличному фронту;</li> <li>— длина фасада по линии застройки;</li> <li>— глубина застройки;</li> <li>— отступ застройки от боковой границы земельного участка.</li> </ul> <p>Архитектурные параметры фасадов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— выступ консольных элементов фасада за линию застройки;</li> <li>— высота проемов;</li> <li>— соотношение ширины и высоты проемов;</li> <li>— рекомендуемые и запрещенные типы материалов;</li> <li>— цветовые решения фасадов и крыш;</li> <li>— допустимое количество материалов фасада;</li> <li>— рекомендуемые материалы ограждений (балконы, лоджии, крыльца).</li> </ul>

# 13. СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Стандарт<sup>12</sup> определяет три принципиальных сценария развития застроенных<sup>13</sup> территорий с разным уровнем изменения плотности застройки: рост, стабилизация и сжатие. ОПР Калининграда выделяет дополнительный четвертый сценарий развития — консервацию. Каждый сценарий определяет направление развития территории, в соответствии с ним определяются объемно-пространственные характеристики.



## РОСТ (14 %<sup>14</sup> ОТ ПЛОЩАДИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ КАЛИНИНГРАДА)

Цель — повышение интенсивности использования территории с помощью предсказуемого поступательного уплотнения застройки (более чем на 15% от общей площади существующей застройки) и насыщенности территории коммерческими функциями.

При установлении сценария роста ОПР обеспечивает поступательное уплотнение застройки территории.

Основные мероприятия ОПР при сценарии роста:

1. Уменьшение максимальной площади земельного участка, увеличение его застроенности и, в некоторых случаях, повышение этажности застройки — для увеличения плотности застройки.
2. Возведение в пустотах фронтов застройки новых зданий.
3. Реконструкция первых этажей в соответствии с требованиями к уличному фронту.
4. Разделение и дополнение крупных кварталов новыми элементами дорожной сети и фронтами застройки.



## СТАБИЛИЗАЦИЯ (68 % ОТ ПЛОЩАДИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ КАЛИНИНГРАДА)

Цель — создание комфортной среды с помощью незначительной корректировки проблемных параметров застройки, без значительного изменения параметров сложившейся среды и без значительного повышения плотности застройки (не более чем на 15% от общей площади существующей застройки).

При сценарии стабилизации ОПР обеспечивает постепенное сбалансирование облика территории.

Основные мероприятия ОПР при сценарии стабилизации:

1. Согласование объемно-пространственных характеристик новой застройки с параметрами существующей.
2. Реконструкция диссонирующих зданий и пристроек с приведением к установленным параметрам.
3. Формирование сбалансированности конфликтующих типов застройки.
4. Восстановление утраченных фронтов застройки.
5. Реконструкция первых этажей зданий в соответствии с требованиями к организации уличного фронта.
6. Разделение и дополнение крупных кварталов новыми элементами дорожной сети.



## СЖАТИЕ (СЦЕНАРИЙ НЕ ПРИМЕНИМ К ТЕРРИТОРИИ КАЛИНИНГРАДА)

Цель — развитие территории со снижением плотности застройки более чем на 15%. Как правило, снижение достигается уменьшением этажности застройки при реконструкции домов. Сценарий применяется, если население на территории сокращается, и в результате этого количество пустующего жилья вырастает настолько, что ремонт, содержание инженерных систем зданий, поддержание благоустройства становятся для города экономически нецелесообразными.

При сценарии сжатия ОПР обеспечивает снижение плотности застройки и оптимизацию издержек на ее эксплуатацию.

Основные мероприятия ОПР при сценарии сжатия:

1. Реконструкция зданий со снижением этажности.
2. Реконструкция первых этажей в соответствии с требованиями к уличному фронту.
3. Формирование новой застройкой фронта застройки.

Для Калининграда сценарий сжатия применить в сроки реализации ОПР (среднесрочные, пять–семь лет) невозможно: снижение численности населения в городе не прогнозируется<sup>15</sup>, а на территориях, где может быть назначен этот сценарий, как правило, расположены многоэтажные жилые дома, построенные пять–десять лет назад, — в сроки реализации ОПР их реконструкция не предполагается. Для таких территорий предлагается использовать сценарий стабилизации.



## КОНСЕРВАЦИЯ (18 % ОТ ПЛОЩАДИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ КАЛИНИНГРАДА)

Присваивается только историческим типам среды. Цель — сохранение объемно-пространственных параметров исторической застройки и исключение появления диссонирующих объектов. Предельные параметры застройки территорий со сценарием консервации определяются на основании сложившейся исторической структуры и объемно-пространственных характеристик.

Основные мероприятия ОПР при сценарии консервации:

1. Сохранение исторических параметров пространственного конверта существующей застройки.
2. Согласование объемно-пространственных характеристик новой застройки с параметрами существующей.
3. Реконструкция диссонирующих зданий и пристроек с приведением к установленным параметрам.
4. Сохранение архитектурного облика застройки.

<sup>12</sup> Стандарт комплексного развития территорий. Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий. М.: КБ «Стрелка», 2018.

<sup>13</sup> На территориях развития возможен единственный сценарий развития — рост.

<sup>14</sup> Здесь и далее, если не указано иное: расчет доли проведен КБ «Стрелка» в 2018 г. на основе ГИС-анализа.

<sup>15</sup> Объемно-пространственный регламент Калининграда. Отчет 7.1. Материалы по обоснованию: результаты анализа территории города и предложения по основным направлениям развития городских территорий. М.: КБ «Стрелка», 2018.

# 14. КОНЦЕПЦИЯ ЗОНИРОВАНИЯ ОПР

Концепция описывает основные принципы, примененные при зонировании территории Калининграда. Принципы касаются как всей застройки города, так и застройки на определенных территориях. Каждый из принципов значим для качественного развития территории города и повышения комфорта городской среды.

## 1. СРЕДОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Зонирование учитывает планировочно-пространственные характеристики всех типов среды Калининграда. Этот принцип позволяет решить проблемы, актуальные для каждого типа среды, предотвратить появление диссонирующей застройки и сформировать целостную и сбалансированную среду через установление общих параметров для разных видов разрешенного использования участков.

## 2. СБАЛАНСИРОВАННОЕ СОЧЕТАНИЕ ТИПОВ ЗАСТРОЙКИ

Нередко застройка в городе разнородна: на одной улице могут быть расположены здания, чье соседство вызывает визуальный дискомфорт и не позволяет сформировать гармоничный фронт застройки. Например, конфликт типов застройки возникает при соседстве на улице малоэтажных зданий (исторических или современных) со среднестатическими или многоэтажными. Для обеспечения единого восприятия улиц земельным участкам, где расположен конфликтующий тип застройки, присваиваются зоны, обеспечивающие сбалансированный переход между типами застройки.

## 3. РАЗНООБРАЗИЕ ЗАСТРОЙКИ

Городская среда становится визуально разнообразной и интересной для восприятия путем возведения зданий-акцентов и зданий разной этажности (в рамках предельного значения параметра высоты). Для снижения монотонности застройки ОПР устанавливает параметры зданий-акцентов, правила их размещения, а также длину фасадов зданий. Регламент не регулирует минимальную этажность зданий в зоне и позволяет варьировать этажность в пределах максимального значения.

## 4. КОМПАКТНОЕ РАЗВИТИЕ ГОРОДА

Компактное развитие предполагает максимально эффективное использование ресурсов застроенных территорий и противопоставляется разрастанию жилой застройки на обширных территориях, удаленных от плотно застроенной части города. ОПР Калининграда учитывает принцип баланса плотности застройки, связанности территории и предотвращения появления на территориях развития на периферии плотной многоэтажной застройки. Важный принцип при комплексной застройке свободных участков города — обеспечение компактности и связанности с центрами городской жизни и транспортными артериями.

## 5. СОХРАНЕНИЕ УНИКАЛЬНЫХ КАЧЕСТВ ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДЫ

Историческая застройка особо значима для города, так как формирует его образ, повышает туристическую привлекательность, влияет на ощущение местными жителями принадлежности к сообществу. Исторические кварталы, как правило, представляют собой образцы качественной городской среды. Из-за несовершенства охранного законодательства такая среда часто нарушается: среди исторических появляются современные здания, не соответствующие первоначальным объемным параметрам и планировочной структуре застройки. Исторические зоны застройки в ОПР выделяются в отдельную группу, они предполагают максимальное сохранение объемно-пространственных параметров для сбережения особенных качеств городской среды. Для исторических зон ОПР устанавливает параметры, соответствующие исторически сложившимся планировочной структуре и объемно-пространственным характеристикам застройки, а также регулирует основные архитектурные параметры фасадов зданий.

## 6. ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ ЦЕНТРУ

ОПР выделяет в отдельную группу зоны исторического центра Калининграда — территорию в границах бывшего Вального кольца. Такой подход целесообразен из-за несоответствия центральности территории и интенсивности ее использования: центр представляет собой микрорайонную застройку с низкой плотностью<sup>16</sup>. Значения параметров для зон центра города позволят постепенно создать компактный центр, комфортный для жизни, с высоким функциональным разнообразием, привлекательный для туристов.

## 7. ДЕТАЛЬНОЕ РАССМОТРЕНИЕ ПЕРИФЕРИЙНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

При зонировании территорий вне центра применяется детализированный подход: в зависимости от плотности застройки и сценария развития зоны на периферии делятся на подзоны. Это позволяет изменять плотность застройки и уточнять параметры для обеспечения гармоничного сочетания облика зданий с окружающей их застройкой.

<sup>16</sup> По сравнению с Центральной моделью, описанной в Стандарте комплексного развития городских территорий. Книга 1. Свод принципов комплексного развития городских территорий. М.: КБ «Стрелка», 2017.

# 15. МЕТОДИКА ЗОНИРОВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зонирование застроенных территорий Калининграда проходит по алгоритму из пяти шагов. Алгоритм учитывает существующую плотность застройки в квартале, связанность территории, конфликт типов застройки и сценарий развития территории.

## ШАГ 1. ОЦЕНКА ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ В КВАРТАЛЕ

Плотность застройки показывает интенсивность использования территории и эффективность распоряжения землей.

Оценка плотности застройки проводилась сравнением показателей плотности в квартале с целевыми моделями, описанными в Стандарте комплексного развития территории<sup>17</sup>. Сравнение не проводилось для кварталов с историческими типами среды — индивидуальным историческим, индивидуальным историческим трансформированным, историческим периметральным, историческим разреженным и историческим трансформированным.

Плотность индивидуального типа среды в Калининграде сравнивалась с плотностью малоэтажной жилой модели<sup>18</sup>. Современного средне- и многоэтажного, советского среднеэтажного типов на периферии — со среднеэтажной жилой моделью<sup>19</sup>. Советского средне- и многоэтажного типов в центре города — с центральной моделью<sup>20</sup>.

Низкое значение плотности присваивалось кварталам с плотностью меньшей, чем установлена Стандартом; высокое — с большей плотностью, чем установлена Стандартом, или равной ей.

## ШАГ 2. ОЦЕНКА СВЯЗАННОСТИ ТЕРРИТОРИИ

Связанность показывает степень доступности территории по отношению к другим кварталам через примыкающие к ней элементы улично-дорожной сети. Определяется на основе актуальной и перспективной связанности квартала (транспортной и пешеходной) с другими кварталами<sup>21</sup>. Актуальная выявляется при анализе центральности улиц по посредничеству<sup>22</sup>. Перспективная — на основе планов по развитию улично-дорожной сети Калининграда, представленных в Генеральном плане Калининграда (учитываются участки, запланированные к строительству до 2025 г.).

## ШАГ 3. ОЦЕНКА НАЛИЧИЯ КОНФЛИКТА ТИПОВ ЗАСТРОЙКИ ПО УЛИЦЕ

Конфликт типов застройки на одной улице, как правило, возникает при соседстве разных типов застройки с несочетающейся застроенностью фронта: индивидуальной разреженной по фронту застройки (исторической или современной) со среднеэтажной плотной по фронту; индивидуальной

разреженной по фронту застройки (исторической или современной) с многоэтажной плотной по фронту или разреженной. Земельные участки, где расположен конфликтующий тип застройки, выделяются из основной территории квартала и рассматриваются отдельно (см. шаги 4 и 5).

## ШАГ 4. ПРИСВОЕНИЕ СЦЕНАРИЯ РАЗВИТИЯ

Историческим типам среды (индивидуальным историческим, индивидуальным историческим трансформированным, историческим периметральным, историческим разреженным и историческим трансформированным) присваивается сценарий консервации.

Всем остальным типам среды сценарии развития территории присваиваются в зависимости от трех характеристик: плотности застройки, связанности с другими кварталами и сбалансированности застройки по улице.

Территории с высокими плотностью и связанностью — наиболее интенсивно используемые. Их развитие необходимо осуществлять без значительного вмешательства в градостроительную организацию. Этим территориям присваивается сценарий стабилизации.

Территории с низкими плотностью и связанностью — с самым низким потенциалом развития. Им присваивается сценарий стабилизации.

Для территорий с высокой плотностью и недостаточной связанностью, а также высокой связанностью и недостаточной плотностью застройки характерны диспропорции развития. Территориям с высокой плотностью и низкой связанностью присваивается сценарий стабилизации. У территорий с низкой плотностью и высокой связанностью наибольший потенциал развития, их развитием городу следует заниматься в первую очередь (см.: 16. Очередность развития территории при сценарии роста). Этим территориям присваивается сценарий роста.

Участкам с конфликтующей застройкой, описанным в шаге 3, присваивается сценарий стабилизации при любом сценарии развития квартала, где они находятся (см.: 45. Картосхема сценариев развития территории).

<sup>17</sup> Стандарт комплексного развития городских территорий. Книга 1. Свод принципов комплексного развития городских территорий. М.: КБ «Стрелка», 2017.

<sup>18</sup> Малоэтажная модель представляет собой индивидуальные, блокированные и малоэтажные многоквартирные жилые дома, сочетающие преимущества жилья с отдельным входом и выделенным земельным участком с высоким уровнем доступности объектов общественно-деловой инфраструктуры и связанными с другими территориями города. Плотность застройки квартала более 1,5 тыс. м<sup>2</sup>/га для модели считалась высокой.

<sup>19</sup> Среднеэтажная модель представляет собой многоквартирные среднеэтажные и блокированные жилые дома с просторными квартирами, отдельным входом и при квартирным участком у жителей первых этажей многоквартирных домов и блокированной застройки, общим двором для всех жильцов дома. Плотность застройки квартала более 9 тыс. м<sup>2</sup>/га для модели считалась высокой.

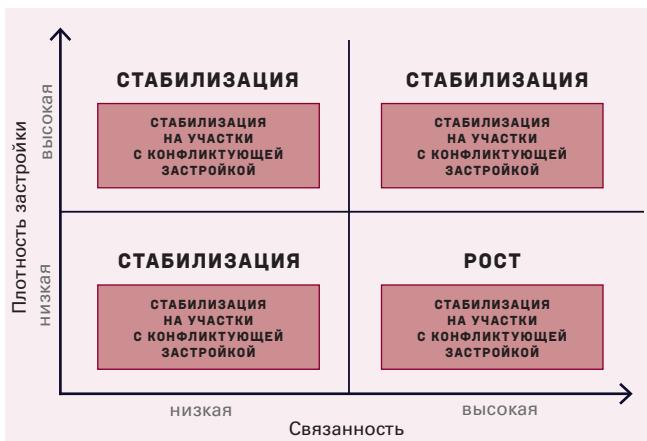
<sup>20</sup> Центральная модель представляет собой функционально разнообразную и компактную городскую среду, соответствующую современным международным стандартам качества жизни, формирующуюся многоквартирными домами с небольшими квартирами и общим двором для всех жильцов дома. Плотность застройки квартала более 12 тыс. м<sup>2</sup>/га для модели считалась высокой.

<sup>21</sup> При высокой актуальной связанности квартала перспективная не рассматривалась. При низкой — рассматривалась: если в Генеральном плане вблизи квартала предусмотрено развитие улично-дорожной сети, повышающей связанность, кварталу присваивалась высокая перспективная связанность; если не предусмотрено — присваивалась низкая потенциальная связанность.

<sup>22</sup> Центральность по посредничеству — мера центральности узла в сети, равная количеству кратчайших путей от каждой вершины до всех остальных вершин, проходящих через узел. При анализе центральности улиц по посредничеству сеть улиц рассматривается как граф, где ребрами выступают улицы, а вершинами — их пересечения. Анализ позволяет выявить ребра графа, обеспечивающие кратчайшую связь между возможными парами элементов сети.



## МАТРИЦА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СЦЕНАРИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ



### ШАГ 5. НАЗНАЧЕНИЕ ЗОНЫ ИЛИ ПОДЗОНЫ

#### ЗОНЫ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

Выделяются три зоны исторической застройки:

- И-1 (исторической индивидуальной застройки);
- И-2 (исторической малоэтажной застройки);
- И-3 (исторической среднеэтажной застройки).

Зона И-1 (исторической индивидуальной застройки) — территориям с индивидуальными историческим и историческим трансформированным типами среды на месте бывших рабочих поселков Квендау, Ратсхоф и Закхаймер Аусбаха; а также территориям с историческим разреженным типом среды.

Зона И-2 (исторической малоэтажной застройки) присваивается территориям с индивидуальными историческим и историческим трансформированным типами среды на месте бывших районов Амалиенау и Марауненхоф.

Зона И-3 (исторической среднеэтажной застройки) — территориям с историческими периметральным и трансформированным типами среды.

Подзоны для зон исторической застройки не выделяются.

Задачи регулирования ОПР в зонах исторической застройки:

1. Сохранение исторических параметров пространственного конверта застройки.
2. Поддержание фронта застройки.
3. Упорядочение уличных фронтов.
4. Сохранение архитектурного облика застройки.

#### ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ В ЦЕНТРЕ

Выделяются две зоны застройки в центре:

- Ц-1 (среднеэтажной застройки в центре);
- Ц-2 (многоэтажной застройки в центре).

Зона Ц-1 (среднеэтажной застройки в центре) присваивается территориям в центре города, с советским среднеэтажным типом среды. В зоне предполагается плотная среднеэтажная застройка, позволяющая обеспечить рост в кварталах с низкой плотностью и стабилизировать кварталы с высокой.

Зона Ц-2 (многоэтажной застройки в центре) присваивается территориям в центре, с советским многоэтажным типом среды. В зоне предполагается многоэтажная застройка, позволяющая обеспечить рост в кварталах с низкой плотностью и стабилизировать кварталы с высокой.

Подзоны для зон застройки в центре не выделяются.

Задачи регулирования ОПР:

1. Повышение интенсивности использования территории с помощью уменьшения площади участков и повышения процента их застроенности.
2. Создание условий для разукрупнения кварталов.
3. Формирование фронта застройки.
4. Упорядочение уличных фронтов.
5. Организация парковочных пространств на земельных участках: ограничение доли территорий под плоскостные парковки.

Для зоны Ц-1 (среднеэтажной застройки в центре) характерна задача поддержания комфортного масштаба застройки, для Ц-2 (многоэтажной застройки в центре) — постепенного снижения масштаба застройки.

#### ЗОНЫ И ПОДЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ

Выделяются четыре зоны застройки на периферии:

- П-1 (индивидуальной застройки на периферии);
- П-2 (малоэтажной застройки на периферии);
- П-3 (среднеэтажной застройки на периферии);
- П-4 (многоэтажной застройки на периферии).

Зона П-1 (индивидуальной застройки на периферии) присваивается территориям стабилизации на периферии, с индивидуальным типом среды.

Зоны П-2, П-3 и П-4 разделены на подзоны в зависимости от плотности застройки:

- П-2А (малоэтажной разреженной застройки на периферии);
- П-2Б (малоэтажной плотной застройки на периферии);
- П-3А (среднеэтажной разреженной застройки на периферии);
- П-3Б (среднеэтажной плотной застройки на периферии);
- П-4А (многоэтажной разреженной застройки на периферии);
- П-4Б (многоэтажной плотной застройки на периферии).

Зона П-1 (индивидуальной застройки на периферии) деления на подзоны не предполагает.

Подзона П-2А (малоэтажной разреженной застройки на периферии) присваивается территориям роста на периферии, с индивидуальным типом среды.

Присвоение подзон П-3А, П-3Б, П-4А, П-4Б учитывает существующую плотность застройки по фронту — насколько сплошным или прерывистым является фронт застройки.

Подзона П-3А (среднеэтажной разреженной застройки на периферии) присваивается территориям стабилизации на периферии, с советским и современным среднеэтажными типами среды, где плотность застройки по фронту низкая.

Подзона П-3Б (среднеэтажной разреженной застройки на периферии) присваивается территориям стабилизации на периферии, с советским и современным среднеэтажными типами среды, где плотность застройки по фронту высокая. Также эта подзона присваивается территориям роста на периферии с советским и современным среднеэтажными типами среды, где плотность застройки по фронту низкая.

Территориям стабилизации на периферии с советским и современным многоэтажными типами среды, где плотность застройки по фронту низкая, в зависимости от контекста присваиваются подзоны: П-4А (многоэтажной разреженной застройки на периферии), П-3А (среднеэтажной разреженной застройки на периферии) или П-3Б (среднеэтажной плотной застройки на периферии).

# МЕТОДИКА ЗОНИРОВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Подзона П-4Б (многоэтажной плотной застройки на периферии) присваивается территориям стабилизации на периферии с советским и современным многоэтажными типами среды, где плотность застройки по фронту высокая.

Задачи регулирования ОПР в зоне П-1 (индивидуальной застройки на периферии):

1. Сохранение и восстановление характерных параметров территории.
2. Восстановление фронта застройки.
3. Обеспечение просматриваемости ограждений.

Задачи регулирования ОПР в зоне П-2 (малоэтажной застройки на периферии):

1. Уплотнение застройки на территории и сохранение планировочной структуры.
2. Формирование фронта застройки.
3. Обеспечение просматриваемости ограждений.

Задачи регулирования ОПР на территориях роста в зоне П-3 (среднеэтажной застройки на периферии):

1. Повышение интенсивности использования территории с помощью уменьшения площади участков и повышения процента застроенности.
2. Поддержание комфортного масштаба застройки.
3. Создание условий для разукрупнения кварталов.
4. Формирование фронта застройки.
5. Упорядочение существующих уличных фронтов.
6. Организация парковочных пространств на земельных участках: ограничение процента территорий под плоскостные парковки.
7. Повышение функционального разнообразия с помощью создания условий для торговли на первых этажах зданий, реконструкция центров городской жизни.

Задачи регулирования ОПР на территориях стабилизации в зонах П-3 (среднеэтажной застройки на периферии) и П-4 (многоэтажной застройки на периферии):

1. Создание условий для разукрупнения кварталов.
2. Восстановление фронта застройки.
3. Упорядочение существующих уличных фронтов.
4. Организация парковочных пространств на земельных участках: ограничение процента территорий, занимаемых плоскостными парковками.
5. Повышение функционального разнообразия с помощью создания условий для торговли на первых этажах зданий.

Для зоны П-3 (среднеэтажной застройки на периферии) характерна задача поддержания комфортного масштаба застройки и предотвращения ее диссонансов, для зоны П-4 (зона многоэтажной застройки на периферии) — задача постепенного снижения масштаба застройки.

Земельным участкам с конфликтом типов застройки, описанным в шаге 3, присваивается подзона, обеспечивающая сбалансированное сочетание типов застройки: П-2А, П-2Б, П-3А, П-3Б — в зависимости от характеристик диссонирующей застройки.

## ПРИСВОЕНИЕ ТИПАМ СРЕДЫ ЗОН И ПОДЗОН

### ТИПЫ СРЕД

#### ИСТОРИЧЕСКИЕ

- Индивидуальный исторический
- Индивидуальный исторический трансформированный
- Исторический периметральный
- Исторический трансформированный
- Исторический разреженный

#### ЦЕНТРАЛЬНЫЕ

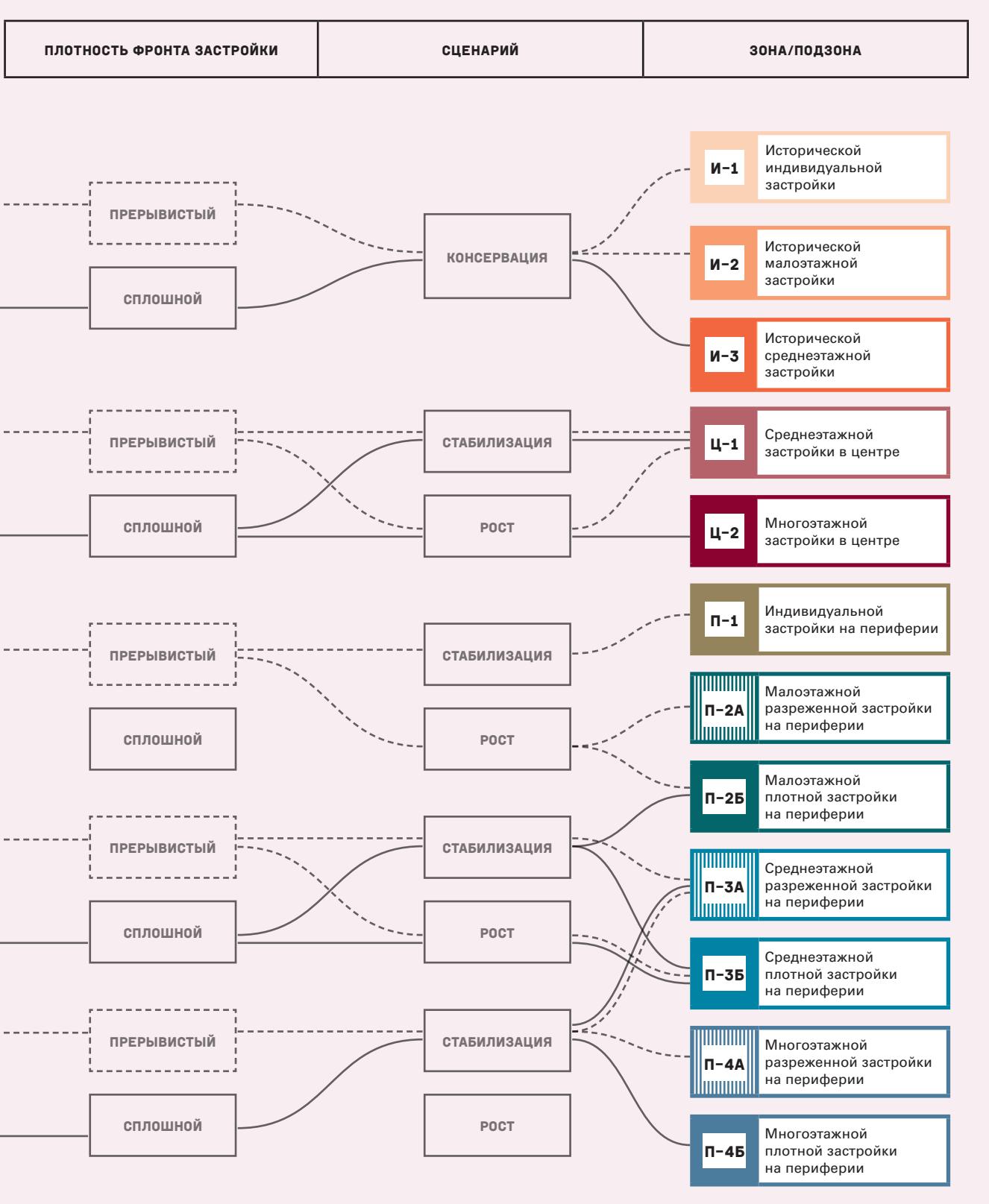
- Советский среднеэтажный
- Советский многоэтажный

#### ПЕРИФЕРИЙНЫЕ

- Индивидуальный

- Советский среднеэтажный
- Современный среднеэтажный

- Советский многоэтажный
- Современный многоэтажный



# 16. ОЧЕРЕДНОСТЬ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПРИ СЦЕНАРИИ РОСТА

## КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИОРИТЕТНОСТИ РАЗВИТИЯ

### ДЛЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Центральность



Близость к центрам городской жизни



Застроенность территории и фронта



Износ жилого фонда

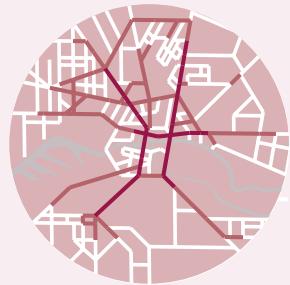


### ДЛЯ ТЕРРИТОРИЙ РАЗВИТИЯ

Плотность застройки



Связанность



Развитие одновременно всех территорий, которым присвоен сценарий роста, невозможно, поэтому необходимо выявить из них наиболее приоритетные и на основе этого сформировать очередьность развития. Для ее определения в ОПР территории роста Калининграда были проранжированы в зависимости от приоритетности их развития.

Застроенные территории, для которых Генеральный план не предполагает изменение функциональной зоны, оценены по характеристикам: застроенности территории и фронта, центральности, близости к центрам городской жизни и износу жилого фонда. Каждой из характеристик присвоен вес, а итоговый показатель приоритетности развития выводится по формуле:

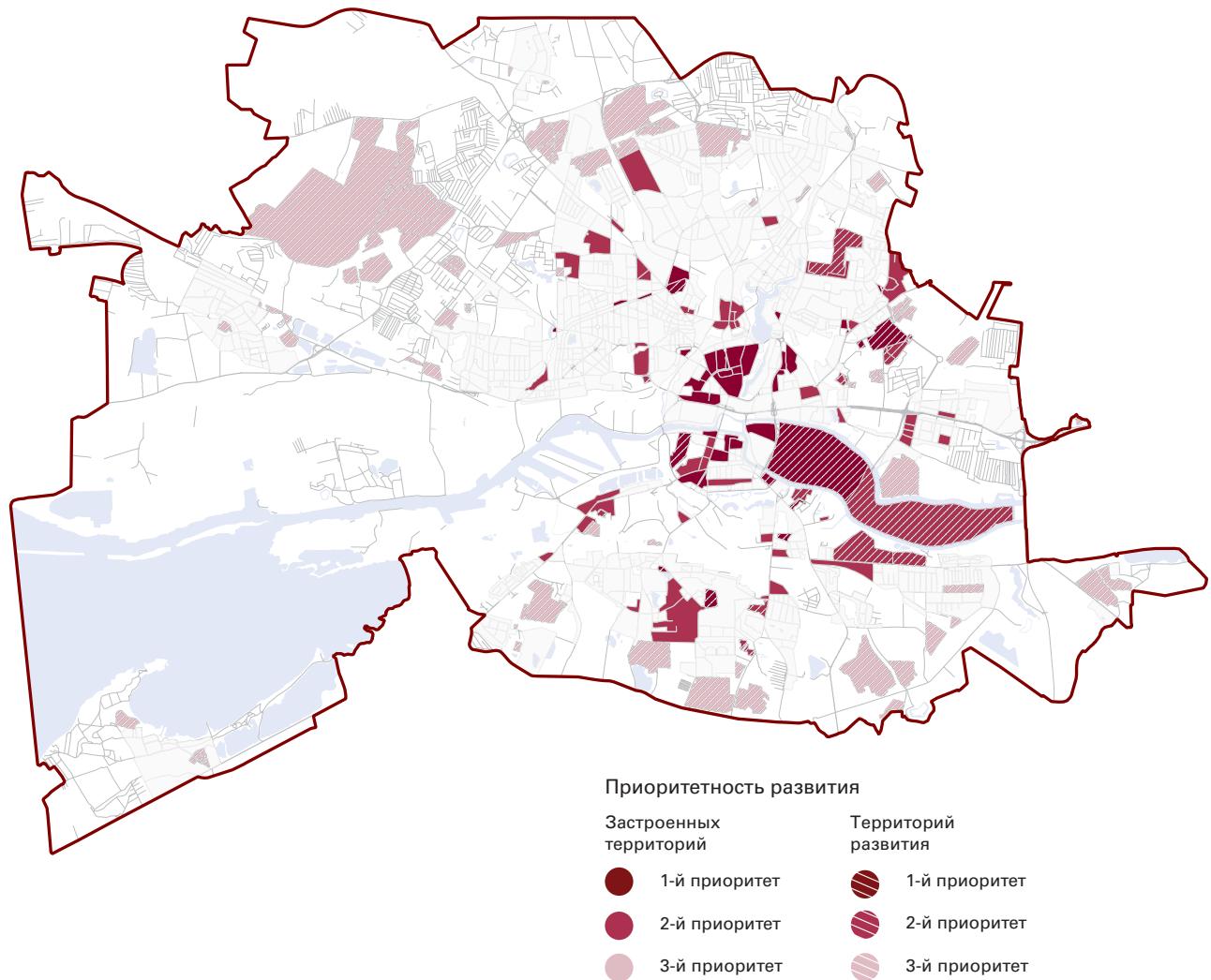
$$\text{ПР} = 2 \times (\text{ЗАСТРОЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ} + \text{ЦЕНТРАЛЬНОСТЬ} + \text{БЛИЗОСТЬ К ЦЕНТРАМ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ}) + \text{ЗАСТРОЕННОСТЬ ФРОНТА} + \text{ИЗНОС ЖИЛОГО ФОНДА}$$

Среди застроенных территорий Калининграда в первую очередь развивать необходимо центр — по результатам оценки он получил наибольшее значение приоритетности развития. Для этих территорий характерна высокая концентрация коммерческих предприятий, но недостаточная для центральной модели плотность застройки. Во вторую очередь среди застроенных территорий развивать следует отдаленные от центра кварталы с высоким потенциалом повышения плотности застройки.

Территории развития жилой застройки, определенные в документах территориального планирования Калининграда, были также проранжированы по приоритетности в зависимости от связанности с улично-дорожной сетью и плотности соседних кварталов. В результате были выделены три очереди развития.

Высокий приоритет развития у территорий, хорошо связанных с улично-дорожной сетью и расположенных в плотной застройке. Они рекомендуются к освоению в первую очередь.

## КАРТОСХЕМА ПРИОРИТЕТОВ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА



Средний приоритет развития у территорий с низкой плотностью и высокой связанностью прилегающей застройки либо с высокой плотностью и низкой связанностью.

Низкий приоритет развития у территорий на периферии, плохо связанной с остальной территорией города. Они не рекомендуются для освоения. Согласно концепции компактного города<sup>23</sup>, разрастание города и строительство многоэтажного жилья в отдалении от плотной застройки в центре города приводит: к увеличению трудовых миграций и повышению нагрузки на улично-дорожную сеть, ухудшению экологической ситуации из-за выбросов от автотранспорта, увеличению расходов на строительство городских линейных инфраструктур и увеличению энергетических потерь в инженерных сетях из-за большой протяженности, к низкому уровню разнообразия среды из-за невозможности обеспечения разнообразия торговли.

Территории с низким приоритетом развития могут быть освоены только при приведении застроенной территории города к максимально эффективному использованию — повышению застроенности территории и плотности застройки до показателей Стандарта.

<sup>23</sup> Концепция компактного города была обозначена ООН в Новой программе развития городов (New Urban Agenda), принятой в 2016 г. Согласно документу, компактный город — инструмент, решающий актуальные проблемы городов: обеспечение удобного транспортного сообщения и городской мобильности; повышение разнообразия и доступности услуг для населения в результате смешанного использования территории и размещения объектов торговой, сервисной, досуговой инфраструктуры рядом с домом; энергоэффективность и снижение уровня атмосферного загрязнения; снижение затрат на строительство и эксплуатацию городских инфраструктур.

## 17. МЕТОДИКА ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ РАЗВИТИЯ

Территориям развития жилой застройки присваивается сценарий роста. Для таких территорий определяются три зоны:

- P-1 (развития малоэтажной застройки);
- P-2 (развития среднеэтажной застройки);
- P-3 (развития центральной застройки).

При интеграции территории развития в застроенный квартал зона территории определяется та же, что и у квартала. Интегрированной в застроенный квартал считается территория развития, чья площадь не превышает половину площади квартала.

При комплексном развитии территорий зоны назначаются в зависимости от установленного в Генеральном плане функционального использования и приоритета развития территорий (см.: 16. Очередность развития территорий при сценарии роста).

Территориям развития жилой застройки, для которых Генеральный план определяет функциональную зону застройки малоэтажными жилыми домами, присваивается зона P-1 (развития малоэтажной застройки).

Территориям развития жилой застройки, для которых Генеральный план определяет функциональную зону застройки среднеэтажными жилыми домами, зоны присваиваются в зависимости от приоритета развития территории: при первом и втором приоритетах – зона P-2 (развития среднеэтажной застройки); при третьем – зона P-1 (развития малоэтажной застройки).

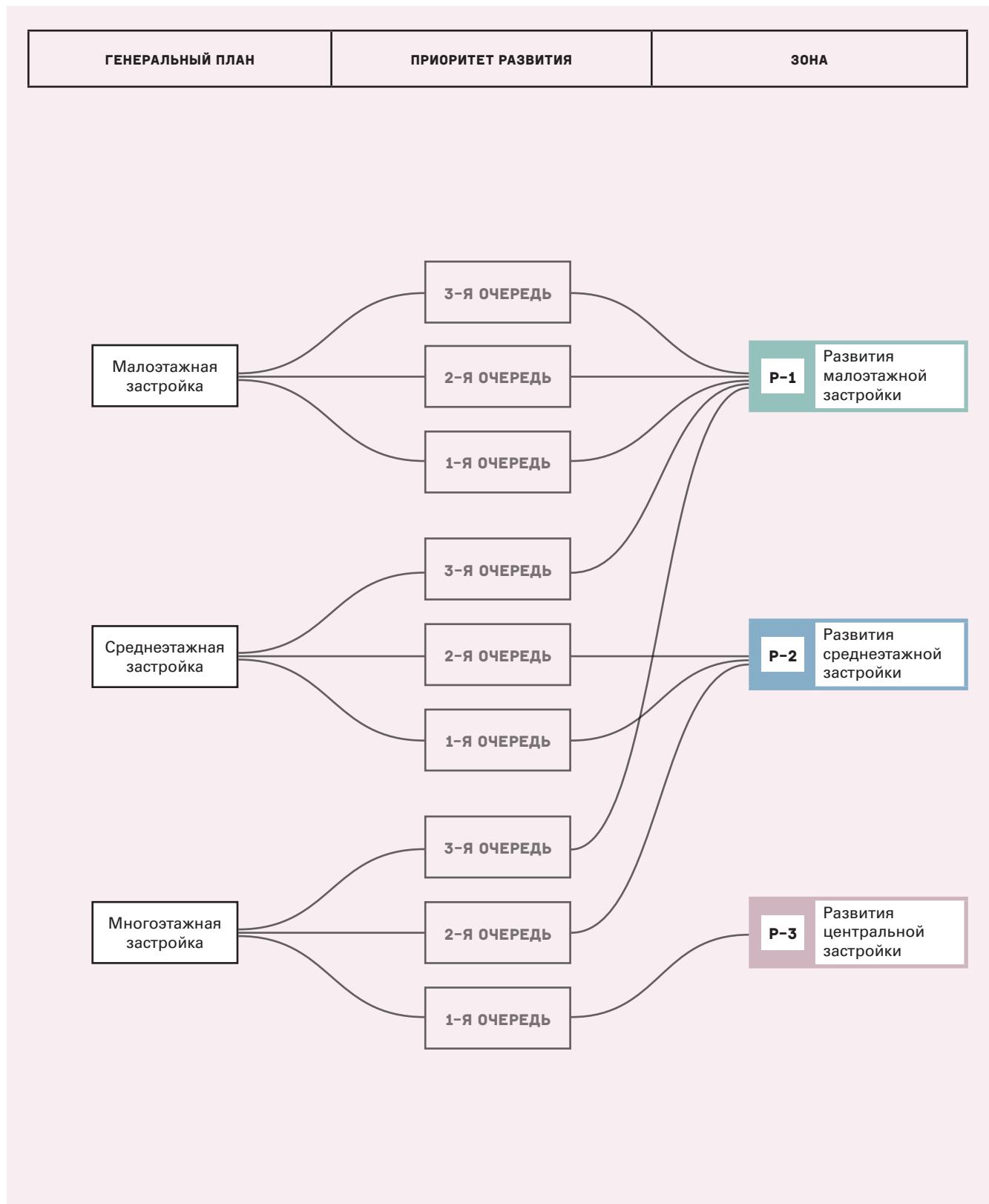
Территориям развития жилой застройки, для которых Генеральный план определяет функциональную зону застройки многоэтажными жилыми домами или для которых Правила землепользования и застройки определяют зону перспективного освоения, зоны присваиваются в зависимости от приоритета развития территории: при первом приоритете – зона P-3 (развития центральной застройки), при втором – зона P-2 (развития среднеэтажной застройки), при третьем – зона P-1 (развития малоэтажной застройки).

При разработке проекта планировки на территориях развития жилой застройки зоны делятся на подзоны в зависимости от назначенных типов улиц и особенностей прилегающей к ним территории (см.: 30. Правила определения границ подзон на территориях развития).

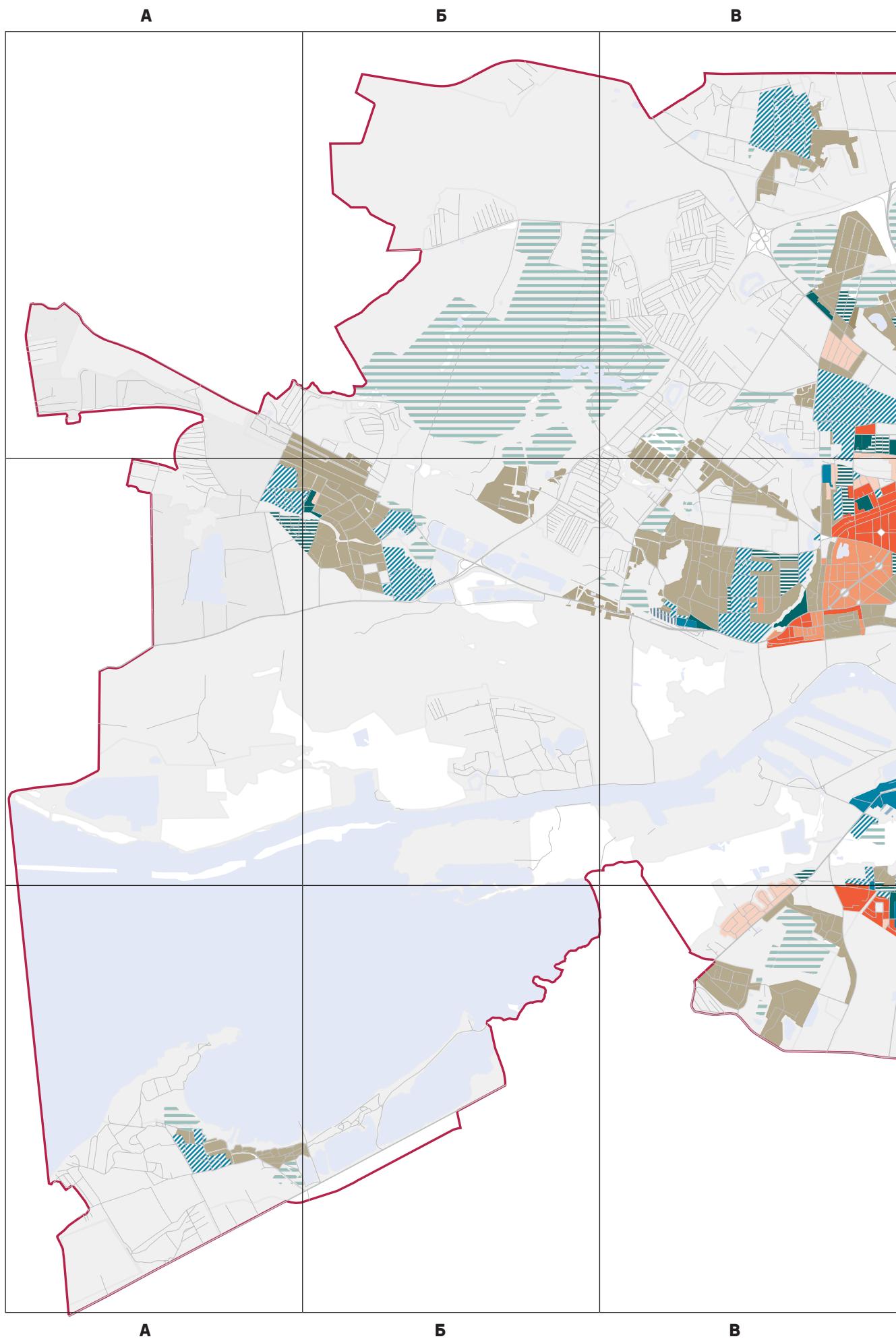
Задачи регулирования ОПР в зонах развития жилой застройки:

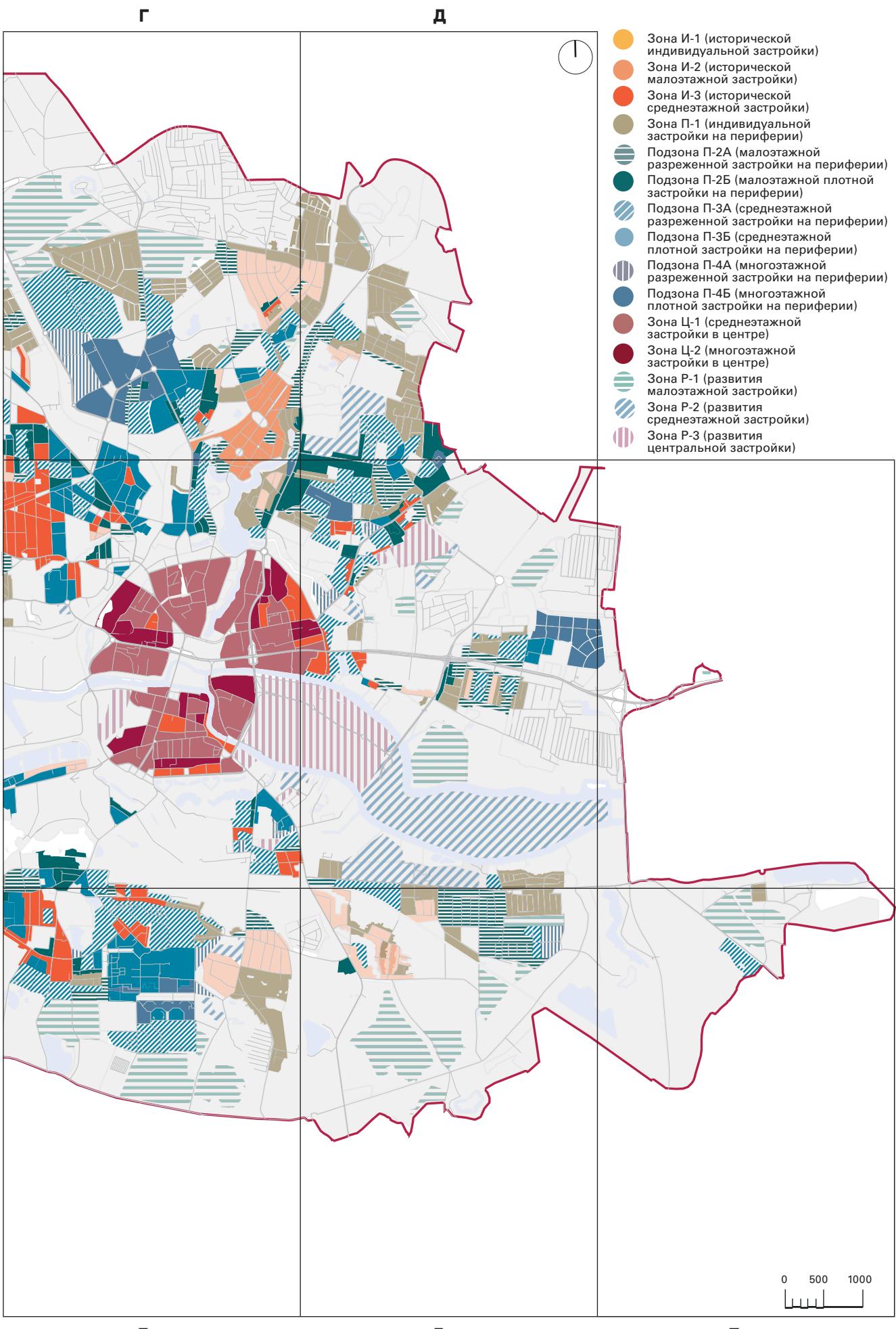
1. Формирование эффективной планировочной структуры территории.
2. Формирование комфортного масштаба застройки.
3. Формирование уличных фронтов и создание условий для развития торговли на первых этажах.
4. Установление требований к организации парковочных мест.
5. Установление требований к параметрам открытых общественных пространств.

## ПРИСВОЕНИЕ ЗОН ТЕРРИТОРИЯМ РАЗВИТИЯ

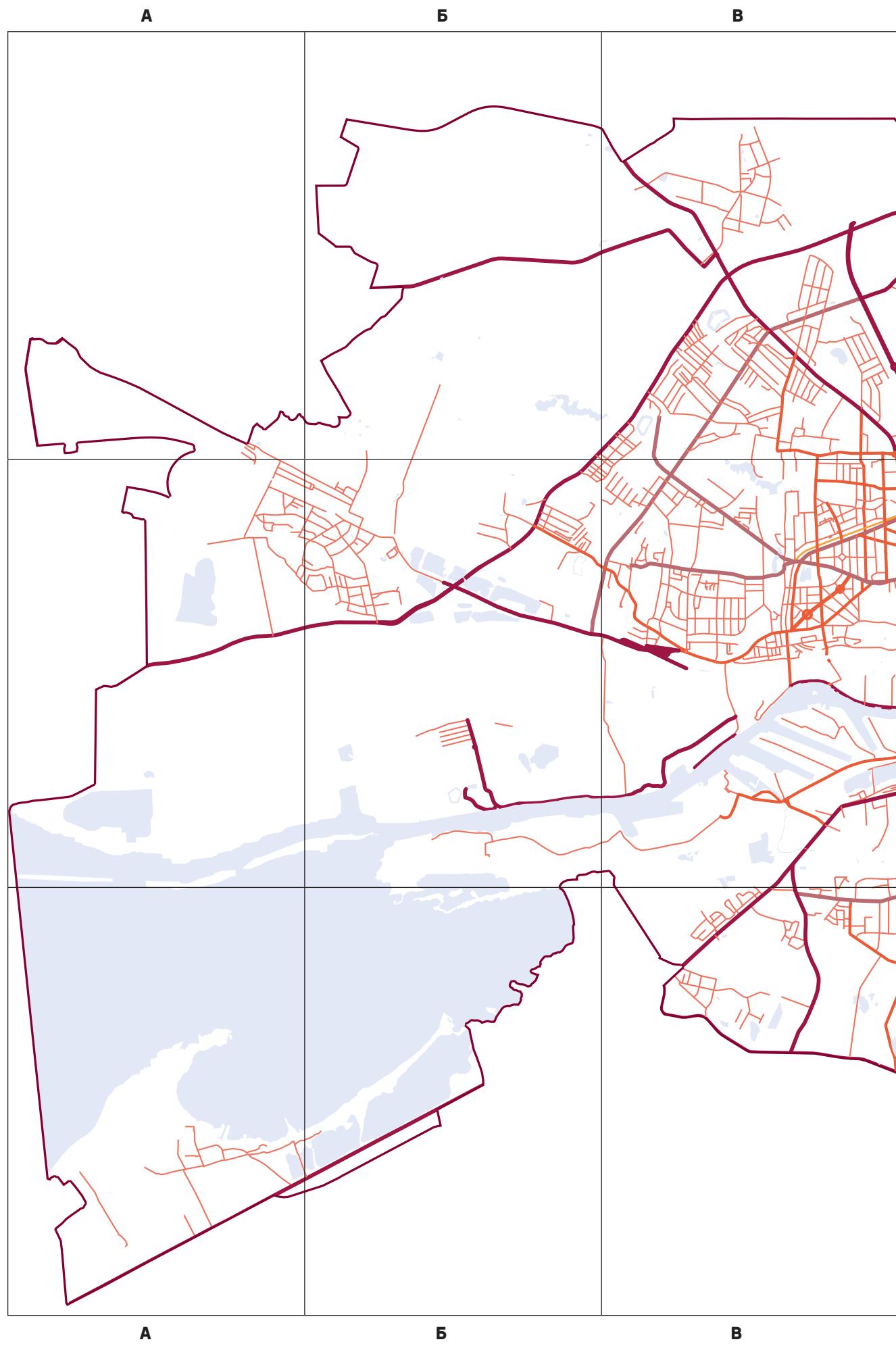


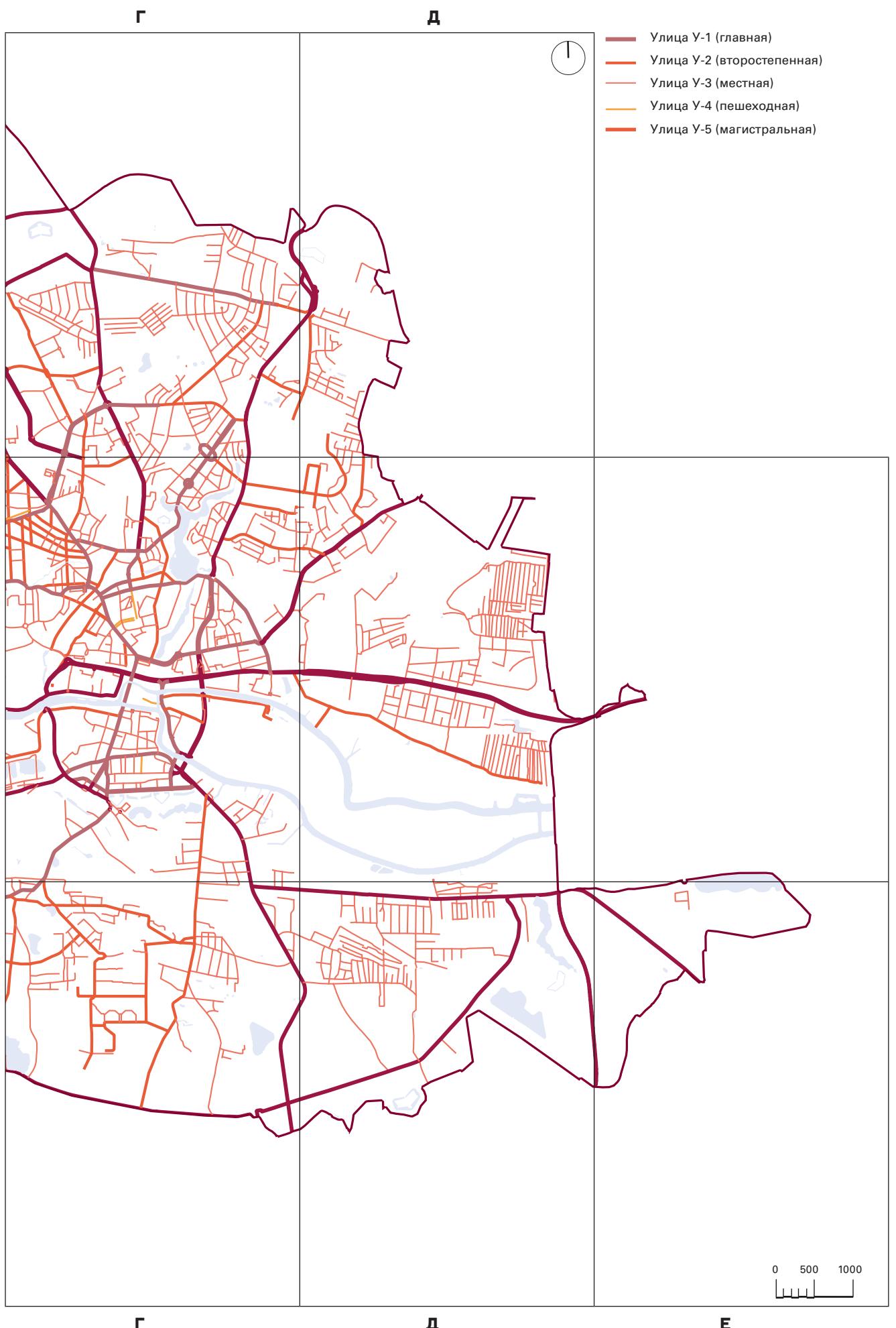
## 18. КАРТОСХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ОПР





## 19. КАРТОСХЕМА ТИПОВ УЛИЦ





---

**ПРИ РАЗРАБОТКЕ ЧАСТИ 3 ВЫПОЛНЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ СОГЛАСНО ДОГОВОРУ №Ф-02/З-16  
НА РАЗРАБОТКУ И ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

- Требования к регулированию функционально-планировочных и объемно-пространственных характеристик городской застройки для каждого типа территориальной зоны — с. 60–61, 72–73, 84–85, 96–97, 108–109, 118–119, 128–129, 136–137, 144–145, 158–159, 166–167, 174–175.
  - Баланс видов разрешенного использования участков в границах территориальных зон и регулирование установления видов использования — с. 37, 60, 72, 84, 96, 108, 120, 128, 136, 144.
  - Параметры земельных участков — с. 62, 74, 86, 98, 110, 122, 130, 138, 146, 160, 168, 176.
  - Требования к планировочной организации участка — с. 62, 74, 86, 98, 110, 122, 130, 138, 146, 160, 168, 176.
  - Объемно-пространственные параметры зданий (процент застройки, коэффициент строительного использования, высота застройки и пр.) — с. 63, 75, 87, 99, 111, 123, 131, 139, 147, 161, 169, 177.
  - Параметры ограждений земельных участков — с. 64, 76, 88, 100, 112, 124, 132, 140, 148, 162, 170, 178.
  - Параметры и требования к парковочным местам — с. 62, 74, 86, 98, 110, 122, 130, 138, 146, 160, 168, 176.
  - Требования к цветовому решению для объектов капитального строительства — с. 66–67, 82–83, 90–91, 102–103, 114–115.
  - 3D-визуализация эскизов застройки не менее 1 шт. на каждый тип среды (вид сверху) — с. 60, 72, 84, 96, 108, 120, 128, 136, 144, 158, 166, 174.
  - Визуализация отдельных типов территорий и открытых пространств по принципу «было-стало» — с. 70–71, 82–83, 94–95, 106–107, 118–119, 126–127, 134–135, 142–143, 150–151, 164–165, 172–173, 180–181.
-

# ЧАСТЬ 3. РЕГУЛИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ

20. Сводная таблица регулируемых параметров	52
21. Зона И-1 (исторической индивидуальной застройки)	60
22. Зона И-2 (исторической малоэтажной застройки)	72
23. Зона И-3 (исторической среднеэтажной застройки)	84
24. Зона Ц-1 (среднеэтажной застройки в центре)	96
25. Зона Ц-2 (многоэтажной застройки в центре)	108
26. Зона П-1 (индивидуальной застройки на периферии)	120
27. Зона П-2 (малоэтажной застройки на периферии)	128
28. Зона П-3 (среднеэтажной застройки на периферии)	136
29. Зона П-4 (многоэтажной застройки на периферии)	144
30. Правила определения границ подзон на территориях развития	152
31. Зона Р-1 (развития малоэтажной застройки)	158
32. Зона Р-2 (развития среднеэтажной застройки)	166
33. Зона Р-3 (развития центральной застройки)	174
34. Правила застройки зданиями-акцентами	182

## 20. СВОДНАЯ ТАБЛИЦА РЕГУЛИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ

ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	ЗОНА И-2
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
<b>ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</b>		
Ширина участка вдоль красной линии, м	мин. 16 макс. 30	индивидуальная застройка — макс. 30 блокированная застройка — макс. 45 малоэтажная застройка — макс. 60
Глубина участка, м	макс. 25	индивидуальная, малоэтажная застройка — макс. 45 блокированная застройка — макс. 40
Площадь участка, м <sup>2</sup>	индивидуальная, малоэтажная застройка — мин. 400 макс. 1200 блокированная застройка — мин. 200 макс. 400	индивидуальная застройка — мин. 800 макс. 1350 блокированная застройка — мин. 200 макс. 400 малоэтажная застройка — мин. 1350 макс. 2700
Процент застроенности участка, %	индивидуальная, малоэтажная застройка — макс. 40 блокированная застройка — макс. 60	индивидуальная застройка — макс. 25 блокированная, малоэтажная застройка — макс. 30
Процент озеленения на участке, %	мин. 40	мин. 30
Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	Не регулируется	блокированная, малоэтажная застройка — мин. 7
Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	малоэтажная застройка — макс. 15	блокированная застройка — макс. 7,5 малоэтажная застройка — макс. 15
<b>ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ</b>		
Высота застройки, м	макс. 12	индивидуальная, блокированная застройка — макс. 12 малоэтажная застройка — макс. 14
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется	Не регулируется
Высота здания-акцента, м	Не регулируется	Не регулируется
Процент застроенности участка по уличному фронту, %	макс. 65 блокированная застройка — макс. 100	индивидуальная застройка — мин. 50 макс. 60 блокированная застройка — макс. 100 малоэтажная застройка — мин. 65 макс. 75
Длина фасада по линии застройки, м	индивидуальная застройка — макс. 12 блокированная застройка — макс. 30 малоэтажная застройка — макс. 19,5	малоэтажная застройка — макс. 45
Глубина застройки, м	Не регулируется	индивидуальная, блокированная застройка — макс. 20 малоэтажная застройка — макс. 22,5
Отступ линии застройки от красной линии, м	мин. 5 макс. 7,5	мин. 5 макс. 7,5
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	мин. 5 (мин. 3 — при отсутствии в боковом фасаде окон жилых помещений)	мин. 5
Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15	мин. 15
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется	Не регулируется

ЗОНА И-3					ЗОНА Ц-1					ЗОНА Ц-2				
У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5
мин. 14 макс. 70					макс. 65					макс. 70				
макс. 60					Не регулируется					Не регулируется				
мин. 600 макс. 3500					макс. 3500					макс. 4800				
макс. 40					мин. 45 макс. 70					мин. 25 макс. 50				
мин. 20					мин. 20					мин. 20				
мин. 8					мин. 8					мин. 8				
макс. 15					макс. 30					макс. 40				

макс. 18,5		макс. 27				макс. 39									
макс. 14		макс. 21				макс. 21									
Не регулируется		макс. 57				макс. 57									
мин. 65 макс. 80		мин. 90 макс. 100		мин. 75 макс. 100		мин. 90 макс. 100		мин. 70 макс. 100							
макс. 45		до 8 этажей: макс. 65 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30				до 8 этажей: макс. 70 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30									
макс. 20		Не регулируется				макс. 20									
макс. 3	макс. 5	макс. 1,5	макс. 5		макс. 3	макс. 8									
мин. 5		Не регулируется				Не регулируется									
мин. 15		мин. 10				мин. 15									
мин. 48 макс. 60		макс. 55				макс. 55									

# СВОДНАЯ ТАБЛИЦА РЕГУЛИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ

ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	ЗОНА И-2
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
<b>ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА</b>		
Высота первого этажа, м	макс. 3,5	мин. 3
Процент остекления фасада первого этажа, %	Не регулируется	мин. 40
Отступ первого этажа от линии застройки, м	макс. 0	макс. 0
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 3	макс. 2
Уровень входа на первый этаж, м	Не регулируется	макс. 0,45
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется	Не регулируется
Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, сквозная, боковая	Фронтальная, сквозная
Высота ограждений, м	макс. общая: 1,2 макс. высота глухой части: 0,3 м	макс. общая: 1,2 макс. высота глухой части: 0,3 м
Прозрачность ограждений, %	мин. 70	мин. 70
Материалы и типы ограждений участка	Светопрозрачные секции из кованого либо сварного металла, высота глухой части до 0,3 м / живая изгородь	Светопрозрачные секции из кованого либо сварного металла, высота глухой части до 0,3 м / живая изгородь
Рекомендуемые типы уличного фронта	Палисадник, зеленая отмостка, крыльцо	Палисадник, зеленая отмостка, крыльцо
<b>АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ</b>		
Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	макс. 1,2	макс. 2,5
Высота проемов, м	1,4/1,8	1,4/1,8
Соотношение высоты и ширины проемов	индивидуальная, малоэтажная застройка — 1:1-1:2,4, блокированная застройка — 1:1-1:1,5	индивидуальная, малоэтажная застройка — 1:1-1:2,4 блокированная застройка — 1:1-1:1,5
Уклон крыши, при использовании скатной кровли, °	мин. 40	мин. 40
<b>ТИП И ЦВЕТ МАТЕРИАЛОВ ФАСАДА</b>		
Рекомендуемые типы материалов	Согласно перечню типов разрешенных материалов	Согласно перечню разрешенных типов материалов
Запрещенные типы материалов	Согласно перечню типов запрещенных материалов	Согласно перечню запрещенных типов материалов
Допустимое количество материалов / цветов фасада, шт.	макс. 3	макс. 3
Цветовые решения фасадов и крыш	Согласно колористическому паспорту	Согласно колористическому паспорту

ЗОНА И-3	ЗОНА Ц-1					ЗОНА Ц-2											
У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5							
мин. 3,5	мин. 3,8					мин. 3,8											
мин. 40	мин. 70		мин. 30			мин. 70	мин. 30										
макс. 0	Не регулируется					Не регулируется											
макс. 2	макс. 1,2					макс. 1,2											
макс. 0,45	макс. 0,15	макс. 0,45			макс. 0,15	макс. 0,45											
макс. 20	макс. 20					макс. 20											
Фронтальная, сквозная	Фронтальная, сквозная					Фронтальная, сквозная											
макс. общая: 1,2 макс. высота глухой части: 0,3 м	макс. 0,9					макс. 0,9											
мин. 70	мин. 70					мин. 70											
Светопрозрачные секции из кованого либо сварного металла, высота глухой части до 0,3 м / живая изгородь	Не регулируется					Не регулируется											
Витрина, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльца	Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльца, приямок, арка					Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльца, приямок, арка											
макс. 2,5	макс. 1,2					макс. 1,2											
1,4/1,8	мин. 1,2					мин. 1,2											
1:1-1:2,4	Не регулируется					Не регулируется											
мин. 40	Не регулируется					Не регулируется											
Согласно перечню разрешенных типов материалов	Согласно перечню разрешенных типов материалов					Согласно перечню разрешенных типов материалов											
Согласно перечню запрещенных типов материалов	Согласно перечню запрещенных типов материалов					Согласно перечню запрещенных типов материалов											
макс. 3	макс. 3					макс. 3											
Согласно колористическому паспорту	Согласно колористическому паспорту					Согласно колористическому паспорту											

# СВОДНАЯ ТАБЛИЦА РЕГУЛИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ

ПАРАМЕТР	ЗОНА П-1					ПОДЗОНА П-2А					ПОДЗОНА П-2Б																
	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5												
<b>ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</b>																											
Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 35					макс. 70					макс. 60																
Глубина участка, м	Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
Площадь участка, м <sup>2</sup>	мин. 400 макс. 2500					мин. 1000 макс. 4000					мин. 500 макс. 4000																
Процент застроенности участка, %	макс. 50					макс. 50					макс. 60																
Процент озеленения на участке, %	мин. 45					мин. 30					мин. 20																
Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	Не регулируется					мин. 8					мин. 8																
Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	малоэтажная застройка — макс. 10					макс. 35					макс. 45																
<b>ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ</b>																											
Высота застройки, м	макс. 12					макс. 14					макс. 14																
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
Высота здания-акцента, м	Не регулируется					макс. 18					макс. 18																
Процент застроенности участка по уличному фронту, %	макс. 90	макс. 70				мин. 70 макс. 90	мин. 50 макс. 70				мин. 80 макс. 100	мин. 70 макс. 90															
Длина фасада по линии застройки, м	Не регулируется					2–4 этажа: не регулируется 5 этажей: макс. 45					2–4 этажа: не регулируется 5 этажей: макс. 45																
Глубина застройки, м	Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 3	мин. 3 макс. 8			макс. 1,5	макс. 8			макс. 1,5	макс. 8																	
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15					мин. 15					мин. 15																
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
<b>ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА</b>																											
Высота первого этажа, м	Не регулируется					мин. 3,5					мин. 3,5																
Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 30					мин. 60	мин. 30				мин. 60	мин. 30															
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 2					Не регулируется					Не регулируется																
Уровень входа на первый этаж, м	макс. 1,2					макс. 0,45					макс. 0,15	макс. 0,45															
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется					макс. 20	Не регулируется				макс. 20																
Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная																
Высота ограждений, м	макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м					макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м					макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м																
Прозрачность ограждений, %	мин. 70					мин. 70					мин. 70																
Рекомендуемые типы уличного фронта	Палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо					Витрина, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, фронтальный двор																					



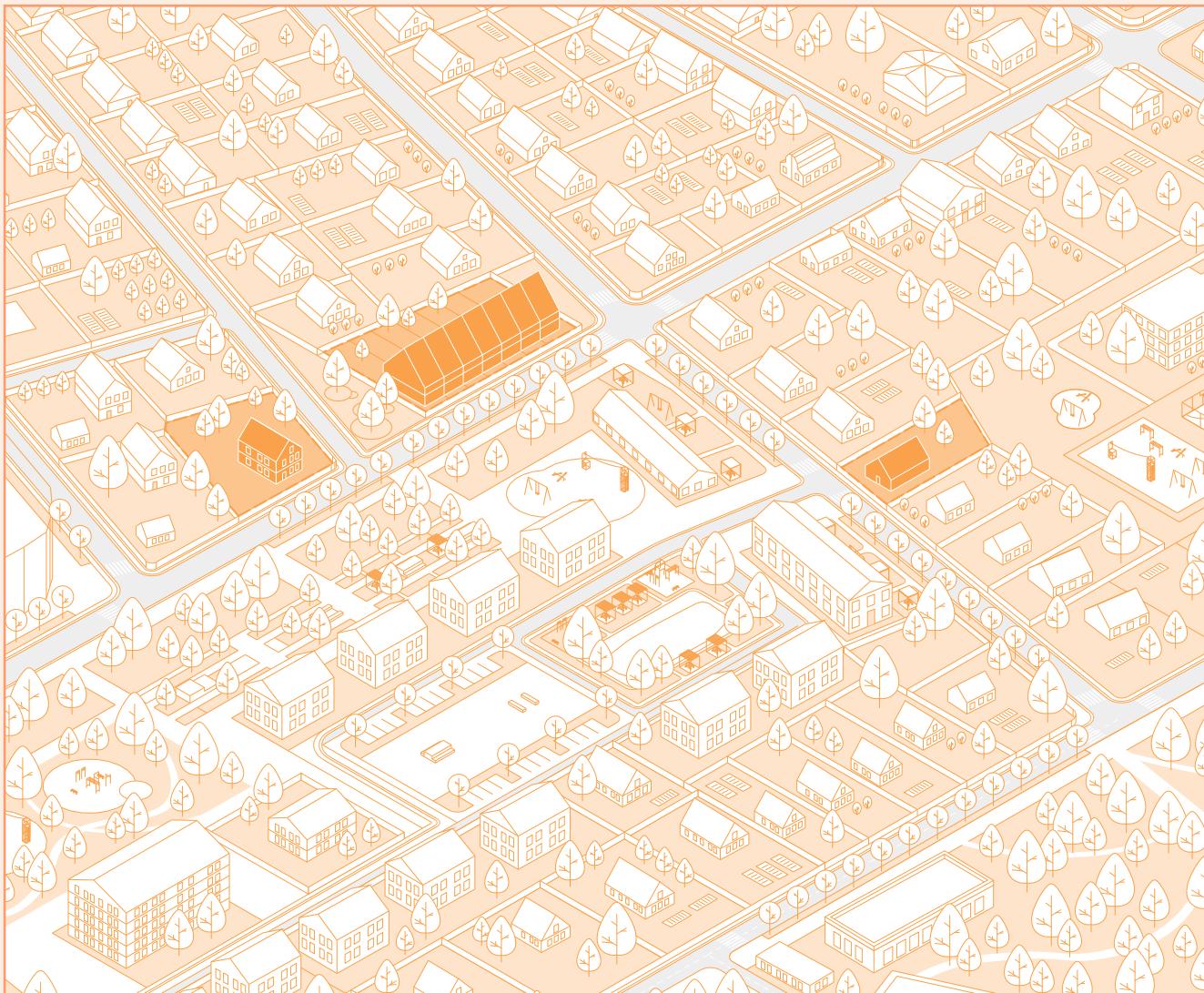
ЗОНА П-3А					ПОДЗОНА П-3Б					ПОДЗОНА П-4А					ПОДЗОНА П-4Б										
У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5						
макс. 100					макс. 60					макс. 100					макс. 80										
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется										
макс. 12000					макс. 4500					макс. 10000					макс. 9000										
макс. 40					макс. 50					макс. 45					макс. 55										
мин. 30					мин. 20					мин. 30					мин. 20										
мин. 8					мин. 8					мин. 8					мин. 8										
макс. 50					макс. 50					макс. 45					макс. 50										
макс. 21					макс. 27					макс. 30					макс. 39										
Не регулируется					макс. 21					Не регулируется					макс. 21										
макс. 45					макс. 57					макс. 57					макс. 57										
мин. 70 макс. 90	мин. 50 макс. 70			мин. 80 макс. 100	мин. 70 макс. 90			мин. 70 макс. 90	мин. 50 макс. 70			мин. 80 макс. 100	мин. 70 макс. 90			до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30									
до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30	до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30			до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30	до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30			до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30	до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30			до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30	до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30			Не регулируется									
макс. 1,5	макс. 8			макс. 1,5	макс. 8			макс. 3	макс. 8			макс. 1,5	макс. 8			Не регулируется									
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется										
мин. 15					мин. 15					мин. 15					мин. 15										
макс. 50					макс. 50					макс. 50					макс. 50										
мин. 3,5					мин. 3,5					мин. 3,5					мин. 3,5										
мин. 60	мин. 30			мин. 60	мин. 30			мин. 70	мин. 30			мин. 70	мин. 30			Не регулируется									
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется										
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется										
макс. 0,45					макс. 0,15	макс. 0,45			макс. 0,45					макс. 0,15	макс. 0,45										
макс. 20	Не регулируется			макс. 20	макс. 20	Не регулируется			макс. 20	Не регулируется			макс. 20	Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная						
Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная					Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная										
макс. 0,9					макс. 0,9					макс. 0,9					макс. 0,9										
мин. 70					мин. 70					мин. 70					мин. 70										
Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, арка-да, фронтальный двор					Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, арка-да, фронтальный двор					Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, арка-да, фронтальный двор					Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, арка-да, фронтальный двор										

# СВОДНАЯ ТАБЛИЦА РЕГУЛИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ

ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-1А		ПОДЗОНА Р-1Б				
	Y-1, Y-2, Y-3, Y-4, Y-5	Y-1	Y-2	Y-3	Y-4	Y-5	
<b>ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</b>							
Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 70		макс. 35				
Глубина участка, м	Не регулируется		Не регулируется				
Площадь участка, м <sup>2</sup>	макс. 3000		макс. 2000				
Процент застроенности участка, %	макс. 50		макс. 60				
Процент озеленения на участке, %	мин. 40		мин. 30				
Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8		мин. 8				
Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 15		макс. 15				
<b>ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ</b>							
Высота застройки, м	макс. 12		макс. 14				
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется		Не регулируется				
Высота здания-акцента, м	макс. 18		макс. 18				
Процент застроенности участка по уличному фронту, %	мин. 40 макс. 70		мин. 70 макс. 100				
Длина фасада по линии застройки, м	Не регулируется		Не регулируется				
Глубина застройки, м	Не регулируется		Не регулируется				
Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 7,5		макс. 3				
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется		Не регулируется				
Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15		мин. 15				
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется		Не регулируется				
<b>ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА</b>							
Высота первого этажа, м	мин. 3,5 м		мин. 3,5 м				
Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 30		мин. 60				
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется		Не регулируется				
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	Не регулируется		Не регулируется				
Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45		макс. 0,15				
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется		макс. 20				
Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная		Фронтальная, сквозная				
Высота ограждений, м	макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м		макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3				
Прозрачность ограждений, %	мин. 70		мин. 70				
Рекомендуемые типы уличного фронта	Витрина, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, приямок с крыльцом, фронтальный двор						

ПОДЗОНА Р-2А					ПОДЗОНА Р-2Б					ПОДЗОНА Р-3А					ПОДЗОНА Р-3Б																
У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5												
макс. 80					макс. 50					макс. 70					макс. 65																
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
макс. 9000		макс. 4000		макс. 3500		макс. 3500		макс. 70		макс. 70		макс. 70		макс. 70		макс. 70		макс. 70													
макс. 50		макс. 70		макс. 70		мин. 15		мин. 15		мин. 8		мин. 8		мин. 8		мин. 8		мин. 8													
мин. 30		мин. 20		мин. 8		мин. 8		макс. 20		макс. 20		макс. 20		макс. 20		макс. 20		макс. 20													
макс. 21					макс. 27					макс. 30					макс. 39																
Не регулируется					макс. 21					макс. 21					макс. 21																
макс. 45		макс. 57		макс. 63		макс. 63		макс. 63		макс. 70		макс. 85		макс. 70		макс. 100		макс. 100													
мин. 50 макс. 70		мин. 70 макс. 100		мин. 70 макс. 100		до 8 этажей: макс. 56 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30		до 8 этажей: макс. 50 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30		до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30		до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30		до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30		до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30		до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30		до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30											
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
макс. 3	макс. 5	макс. 1,5	макс. 3	макс. 1,5	макс. 3	макс. 1,5	макс. 3	макс. 1,5	макс. 3	макс. 0	макс. 1,5	макс. 0	макс. 1,5	макс. 0	макс. 1,5	макс. 0	макс. 1,5	макс. 0	макс. 1,5												
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
мин. 15					мин. 15					мин. 15					мин. 15																
Не регулируется					макс. 50					макс. 55					макс. 55																
мин. 3,5					мин. 3,5					мин. 3,5					мин. 3,5																
мин. 60	мин. 40	мин. 60	мин. 40	мин. 60	мин. 40	мин. 60	мин. 40	мин. 60	мин. 40	мин. 80	мин. 60	мин. 80	мин. 60	мин. 80	мин. 3,5	мин. 3,5	мин. 3,5	мин. 3,5	мин. 3,5												
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется					Не регулируется																
макс. 0,45					макс. 0,15					макс. 0,45					макс. 0,15																
Не регулируется					макс. 20					макс. 20					макс. 20																
Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная					Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная																
макс. 0,9					макс. 0,9					макс. 0,6					макс. 0,6																
мин. 70					мин. 70					мин. 70					мин. 70																
Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок с крыльцом, аркада, фронтальный двор																															

## 21. ЗОНА И-1 (ИСТОРИЧЕСКОЙ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ)



### ТИПЫ ЗАСТРОЙКИ

- индивидуальная;
- блокированная;
- малоэтажная многоквартирная.

**254 га**

площадь зоны

**1–3 эт.**

этажность

**4 %**

от территорий действия ОПР

**60 %**

максимальная  
застроенность участка

Зона присваивается территориям с исторической индивидуальной жилой застройкой: домами на одну семью, домами на две семьи (дуплексы); блокированной застройкой. В меньшей степени — территориям с многоквартирной малоэтажной застройкой: городскими виллами и секционными домами на два-три подъезда. В зоне допускается индивидуальная жилая застройка, блокированная и многоквартирная малоэтажная.

В зону входят территории бывших рабочих поселков: Квендау (сейчас микрорайон Северная Гора), Ратсхоф (улицы Воздушная и Белинского, проспект Мира), Закхаймер Аусбау (улицы Аксакова, Краснопрудная, Белибейская и Свердлова), Шпандин (пос. Суворово) и Шпайхерсдорф (улицы Муромская и Луганская).

Среда сомасштабная — высота застройки не превышает четыре этажа. Преобладающие архитектурные стили — функционализм и ранний модерн: для зданий характерны простые формы и малое количество деталей на фасадах.

Цель регулирования параметров в зоне — сохранение исторической среды, сомасштабности улиц и застройки, формирование стилистического единства существующей и новой застроек.

Для сохранения существующей планировочной структуры в зоне регулируются параметры земельных участков, пространственного конверта и уличного фронта. Вводятся архитектурные параметры фасадов, обеспечивающие сочетание современной и исторической застроек.

Площадь участка — не более 1200 м<sup>2</sup>, высота застройки — не более 12 м. Эти значения<sup>1</sup> позволяют сохранить характер и масштаб среды. Процент застроенности участка низкий — не более 40% для малоэтажной застройки и не более 60% для блокированной, ширина участка — 16–30 м, что позволяет сохранить уличный фронт, сформированный при историческом межевании<sup>2</sup>.

Процент озеленения участка высокий — не менее 40%<sup>3</sup>. Параметры «Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками» и «Отступ плоскостных автостоянок от красной линии» в зоне не регулируются.

## ДОПУСТИМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ЗОНЫ

### ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ<sup>5</sup>

Длина стороны квартала, м	макс. 260
Площадь квартала, га	макс. 3,2

### ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ

Ширина У-1 (главной), м	18,85–24,5
Ширина У-2 (второстепенной), м	—
Ширина У-3 (местной), м	7,75–20
Ширина У-4 (пешеходной), м	13,8–25
Ширина У-5 (магистральной), м	—

<sup>1</sup> Приняты согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

<sup>2</sup> Застройкой районов Кенигсберга Амалиенау и Ратсхоф в начале XX в. занималось Кенигсбергское общество недвижимости и строительства. При проектировании Амалиенау были сформулированы новые для того времени правила совместной застройки — их предлагается учитывать в ОПР.

<sup>3</sup> Показатель рассчитан КБ «Стрелка» в июне 2018 г. Учитывались показатели: площадь земельного участка, площадь застройки, процент застроенности и процент озеленения.

<sup>4</sup> Выявлены при комплексном анализе застройки, проведенном КБ «Стрелка» при участии практикующих архитекторов Калининграда.

<sup>5</sup> Параметры назначены в соответствии с существующей планировочной структурой.

Возможно устройство отдельно стоящего гаража — его расположение на участке регулируется параметром «Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии».

Для зоны характерны диссонирующие с элементами исторической среды современные ограждения. Для устранения проблемы предлагается ограничение высоты ограждений до 1,2 м, повышение их уровня прозрачности (светопрозрачность — не менее 70%), возможное введение запрещенных материалов изготовления.

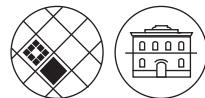
Регулирование архитектурных параметров фасадов создает условия, при которых новая застройка или реконструируемая историческая не диссонирует с обликом сложившейся среды. Согласно этим параметрам, рекомендуются традиционные<sup>4</sup> для исторической застройки материалы: клинкерный кирпич, мелкозернистая штукатурка и керамическая черепица. Возможно использование максимально нейтральных по отношению к исторической застройке материалов — полированного бетона, древесины или стекла.

Цвета фасадов рекомендуются простые, чистые, присущие исторической застройке. Не рекомендуется дробление фасада цветом. Для новой застройки рекомендуется нейтральная стилистика: нежелательно использование псевдоисторического декора — лепнины, профилированных карнизов, рустов, лопаток и других элементов. При выборе цвета необходимо основываться на колористический паспорт.

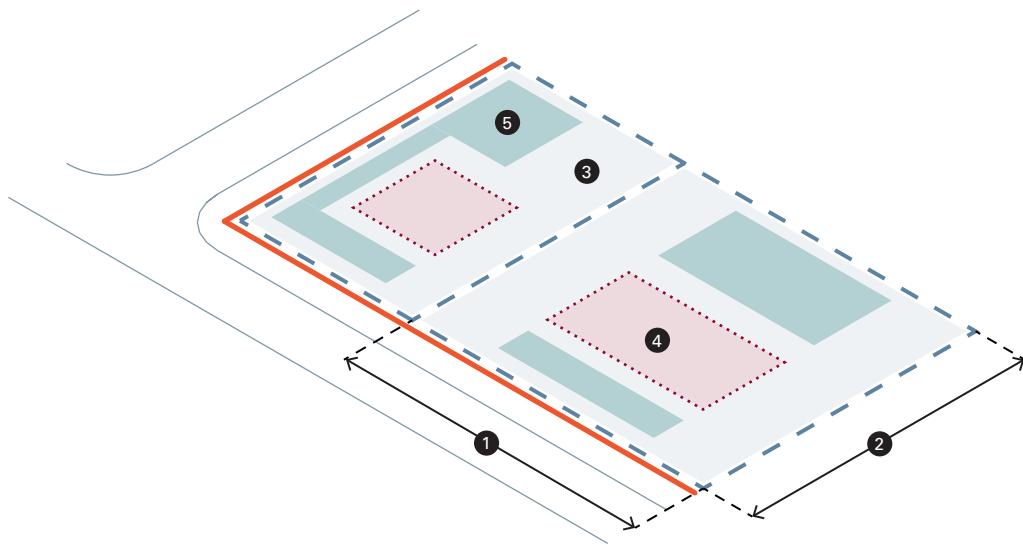
### ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ

Размер ПЛ-1 (главной), га	—
Размер ПЛ-2 (местной), га	0,1–0,5
Размер ОЗ-1 (главного парка), га	—
Размер ОЗ-2 (местного парка), га	—
Размер ОЗ-3 (сквера), га	0,3–0,6
Ширина ОЗ-4 (линейного парка), м	15–25
Размер ОЗ-5 (пocket-парка), га	0,03–0,2

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



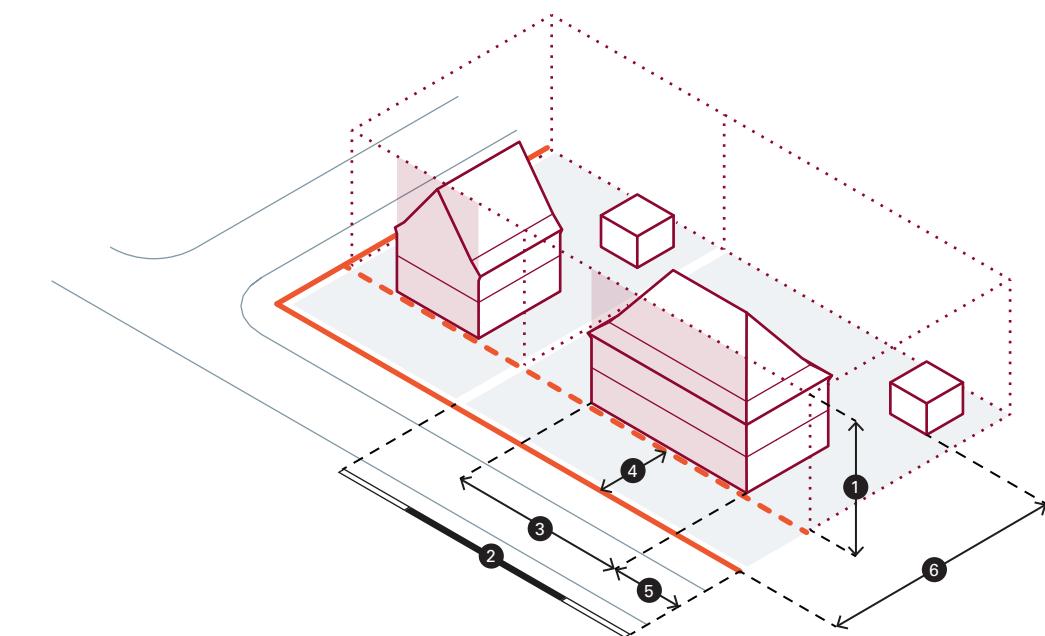
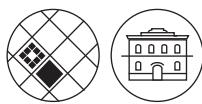
Красная линия	Пятно застройки	1 Нумерация в таблице
Граница земельного участка	Озеленение	
Земельный участок	Граница улицы	

ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
1 Ширина участка вдоль красной линии, м	мин. 16 макс. 30
2 Глубина участка, м	макс. 25
3 Площадь участка, м <sup>2</sup>	индивидуальная, малоэтажная застройка — мин. 400 макс. 1200 блокированная застройка — мин. 200 макс. 400
4 Процент застроенности участка, %	индивидуальная, малоэтажная застройка — макс. 40 блокированная застройка — макс. 60
5 Процент озеленения на участке, %	мин. 40
Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	Не регулируется
Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками <sup>6</sup> , %	малоэтажная застройка — макс. 15

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

<sup>6</sup> Требование регламента распространяется на малоэтажную многоквартирную застройку.

## ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ



- Красная линия
- Линия застройки
- Граница улицы
- Пространственный конверт
- Нумерация в таблице

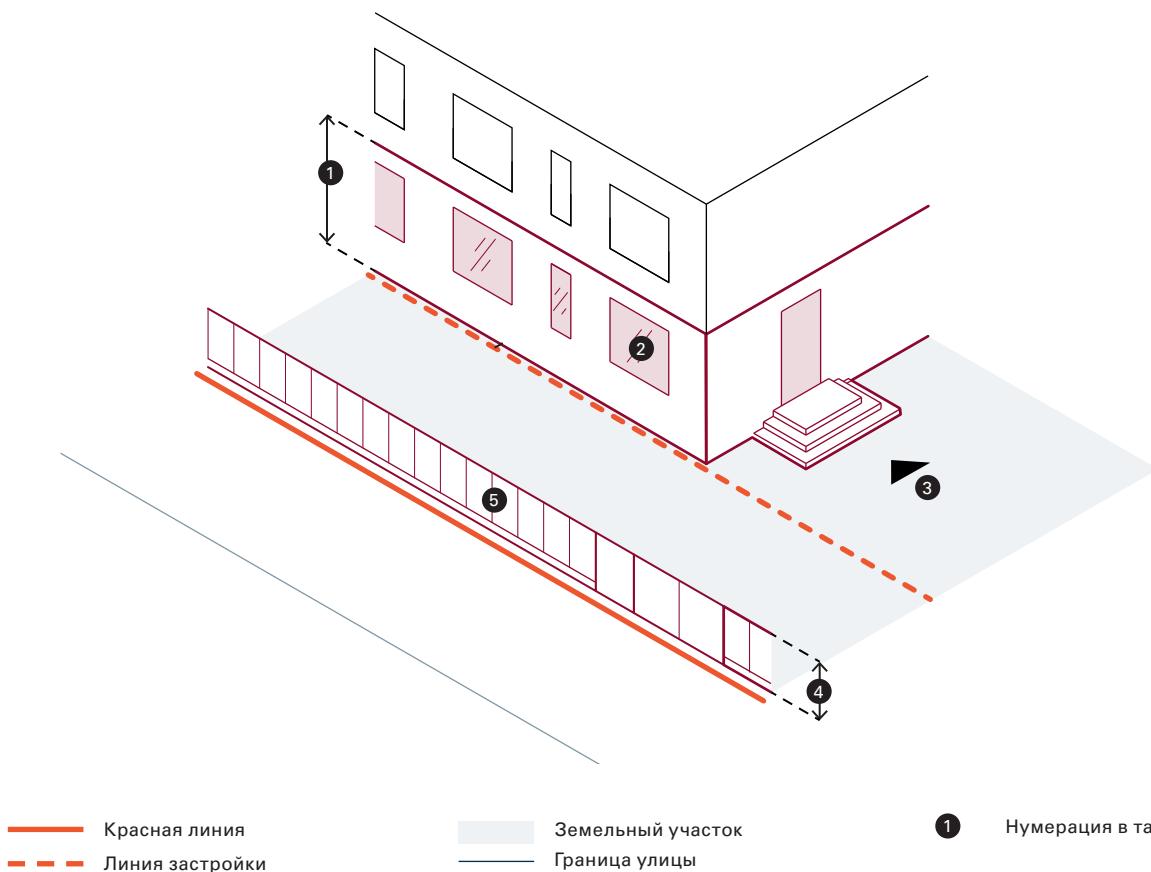
ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
① Высота застройки, м	макс. 12	
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется	
Высота здания-акцента, м	Не регулируется	
② Процент застроенности участка по уличному фронту, %	макс. 65 блокированная застройка — макс. 100	
③ Длина фасада по линии застройки, м	индивидуальная застройка — макс. 12 блокированная застройка — макс. 30 малоэтажная застройка — макс. 19,5	
Глубина застройки, м	Не регулируется	
④ Отступ линии застройки от красной линии, м	мин. 5 макс. 7,5	
⑤ Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	мин. 5 (мин. 3 — при отсутствии в боковом фасаде окон жилых помещений)	
⑥ Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15	
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА

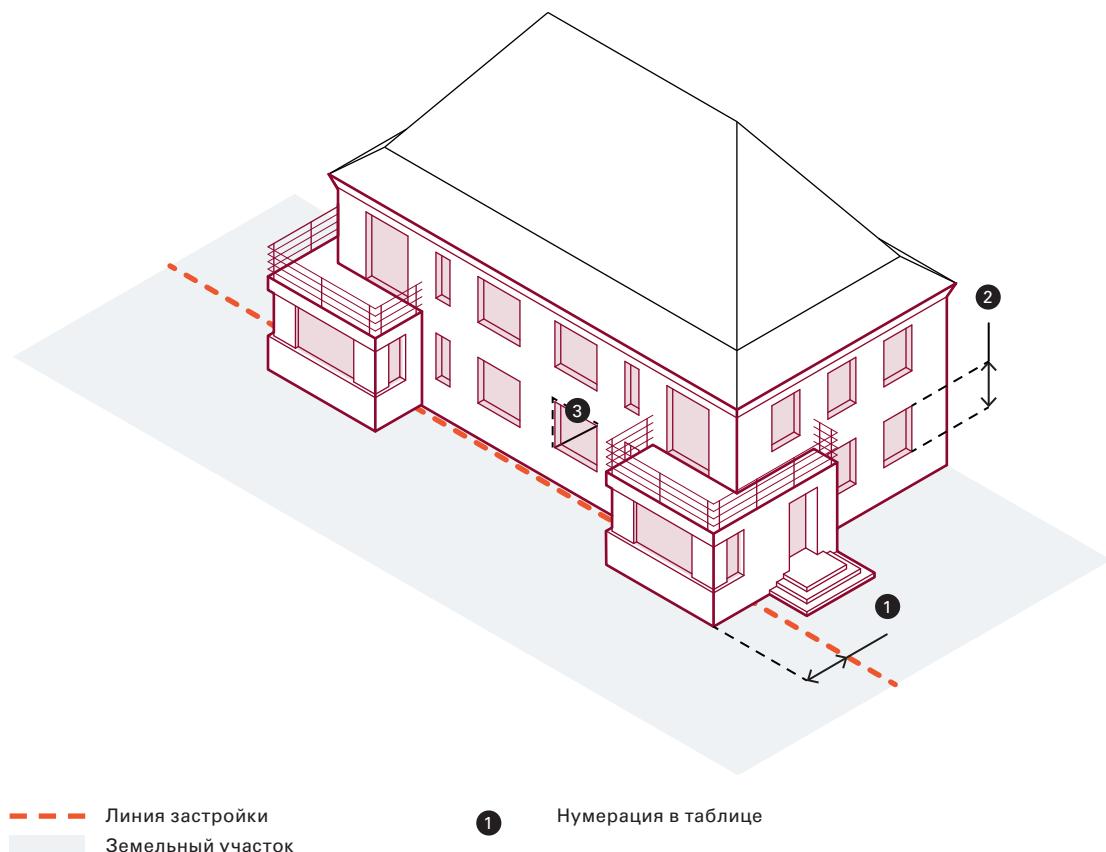


ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
1 Высота первого этажа, м	макс. 3,5	
2 Процент остекления фасада первого этажа, %	Не регулируется	
Отступ первого этажа от линии застройки, м	макс. 0	
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 3	
Уровень входа на первый этаж, м	Не регулируется	
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется	
3 Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, сквозная, боковая	
4 Высота ограждений, м	макс. общая: 1,2 макс. высота глухой части: 0,3 м	
5 Прозрачность ограждений, %	мин. 70	
Материалы и типы ограждений участка	Светопрозрачные секции из кованого либо сварного металла, высота глухой части до 0,3 м / живая изгородь	
Рекомендуемые типы уличного фронта <sup>7</sup>	Палисадник, зеленая отмостка, крыльцо	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

<sup>7</sup> См.: Часть 4. Требования к типам уличных фронтов.

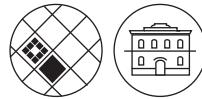
## АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
1 Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	макс. 1,2
2 Высота проемов, м	1,4/1,8
3 Соотношение высоты и ширины проемов	индивидуальная, малоэтажная застройка – 1:1–1:2,4 блокированная застройка – 1:1–1:1,5
Угол крыши, при использовании скатной кровли*	мин. 40
Тип и цвет материалов фасада	
Рекомендуемые типы материалов	Согласно перечню типов разрешенных материалов
Запрещенные типы материалов	Согласно перечню типов запрещенных материалов
Допустимое количество материалов / цветов фасада, шт.	макс. 3
Цветовые решения фасадов и крыш	Согласно колористическому паспорту

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером архитектурных решений фасадов.

# КОЛОРИСТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ



## ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ ФАСАДОВ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
<b>Желтые тона</b>					
	Green beige Зелено-бежевый	RAL 1000	S 2020-Y	S 2020-G80Y NCS 1950	S 2020-G90Y
	Sand yellow Песочно-желтый	RAL 1002	S 2030-Y20R	S 2030-Y10R	S 1515-Y10R <sup>8</sup>
	Oyster white Жемчужно-белый	RAL 1013	S 1005-Y10R	S 1005-Y40R	S 1505-G90Y
	Ivory Слоновая кость	RAL 1014	S 1515-Y10R	S 1515-Y	S 2020-Y10R
	Grey beige Серо-бежевый	RAL 1019	S 4010-Y30R	S 4010-Y50R	S 4010-Y10R
	Olive yellow Оливково-желтый	RAL 1020	S 4020-G90Y	S 4020-Y	S 1515-G80Y <sup>8</sup>
	Broom yellow Желтый ракитник	RAL 1032	S 2040-Y10R <sup>8</sup>	S 2030-Y10R <sup>8</sup>	S 1020-Y10R <sup>8</sup>
	Pearl beige Перламутрово-бежевый	RAL 1035	S 3005-Y80R <sup>8</sup>	S 2502-R <sup>8</sup>	S 1502-R <sup>8</sup>
<b>Синие тона</b>					
	Pigeon blue Голубино-синий	RAL 5014	S 4020-R80B	S 3020-R90B <sup>8</sup>	S 3010-R90B <sup>8</sup>
<b>Зеленые тона</b>					
	Reed green Тростниково-зеленый	RAL 6013	S 3020-G60Y <sup>8</sup>	S 0907-G60Y <sup>8</sup>	S 0505-G40Y <sup>8</sup>
	Pastel green Бело-зеленый	RAL 6019	S 1020-G30Y	S 1010-G10Y <sup>8</sup>	S 1010-G <sup>8</sup>
	Pale green Бледно-зеленый	RAL 6021	S 2020-G50Y <sup>8</sup>	S 2010-G30Y <sup>8</sup>	S 2010-G70Y <sup>8</sup>
	Pastel turquoise Пастельно-бирюзовый	RAL 6034	S 3020-B50G	S 3020-B60G	S 3020-B40G
<b>Серые тона</b>					
	Squirrel grey Серая белка	RAL 7000	S 5005-B20G	S 4502-B	S 4010-B10G
	Signal grey Сигнально-серый	RAL 7004	S 4000-N	S 3502-B	S 3500-N
	Stone grey Каменно-серый	RAL 7030	S 3500-N		
	Blue grey Сине-серый	RAL 7031	S 6005-B20G	S 6005-R80B	S 6010-B10G
	Pebble grey Галечный серый	RAL 7032	S 3005-G80Y	S 3005-Y20R	
	Light grey Светло-серый	RAL 7035	S 2002-G50Y	S 2000-N	
	Agate grey Агатовый серый	RAL 7038	S 3005-G20Y	S 3005-G50Y	

<sup>8</sup> Оттенки светлее исходного цвета RAL.

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Коричневые тона					
Ochre brown Охра коричневая	RAL 8001	S 5040-Y30R	S 3040-Y20R <sup>9</sup>	S 3050-Y20R <sup>9</sup>	
Черные и белые тона					
Cream Кремово-белый	RAL 9001	S 0804-Y30R	S 0804-Y50R	S 1005-Y10R	
Grey white Светло-серый	RAL 9002	S 1502-Y	S 1002-Y	S 1502-G50Y	
Signal white Сигнальный белый	RAL 9003	S 0603-G40Y	S 0500-N	S 0502-G	
Pure white Белый	RAL 9010	S 0603-G80Y	S 0502-Y	S 0502-Y50R	
Papyrus white Папирусно-белый	RAL 9018	S 2002-G50Y	S 1502-G	S 2002-G	

### ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ КРЫШ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ КРОВЛИ		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Оранжевые тона					
Yellow orange Желто-оранжевый	RAL 2000	S 2570-Y40R			
Red orange Красно-оранжевый	RAL 2001	S 2570-Y60R			
Signal orange Сигнальный оранжевый	RAL 2010	S 2070-Y60R			
Deep orange Насыщенный оранжевый	RAL 2011	S 2570-Y50R			
Pearl orange Перламутрово-оранжевый	RAL 2013	S 3060-Y70R	S 3560-Y60R		
Коричневые тона					
Ochre brown Охра коричневая	RAL 8001	S 5040-Y30R			
Clay brown Глиняный коричневый	RAL 8003	S 5040-Y30R	S 6030-Y50R		
Copper brown Медно-коричневый	RAL 8004	S 5040-Y60R	S 5040-Y50R		
Orange brown Оранжево-коричневый	RAL 8023	S 4050-Y50R	S 4050-Y40R	S 4550-Y40R	
Pearl copper Перламутровый медный	RAL 8029	S 4550-Y70R	S 5040-Y70R		

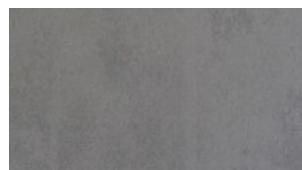
<sup>9</sup> Оттенки светлее исходного цвета RAL.

# ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

## РАЗРЕШЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



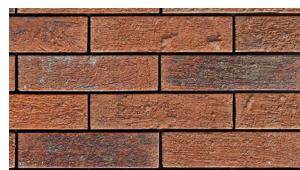
Для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов для возводимых зданий или при реконструкции существующих разрешается использовать только преемственные историческим материалами.



Полированный бетон



Сталь кортеновская



Клинкерная плитка



Фибропементные панели<sup>10</sup>



Клинкерный кирпич



Стеклофибробетон



Композитные панели<sup>10</sup>



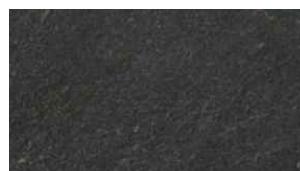
Медь



Керамическая черепица



Натуральный камень



Искусственный камень



Полимер песчаная черепица



Фальцевые листы



Сланцевая черепица



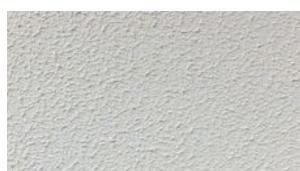
Керамический кирпич



Стекло<sup>11</sup>



Древесина



Мелкозернистая штукатурка.  
Тип нанесения «под шубу»

<sup>10</sup> Запрещено использование фасадных панелей, не имитирующих дерево, кирпич или натуральный камень.

<sup>11</sup> Запрещено использование тонированного или цветного стекла ярких оттенков и светопропусканием менее 75 %.

## ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов запрещено использовать не свойственные исторической застройке материалы.



Металлическая черепица



Профицированный лист



Битумная черепица



Асбестоцементные листы



Ондулин



Штукатурка «Короед»



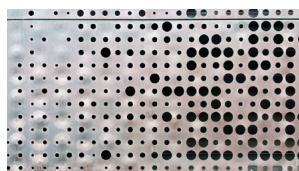
ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Стемалит



Перфорированный металл



Керамогранит

# ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ФРАГМЕНТА

Ул. Герцена в районе домов 75–79



① Высота застройки — макс. 12 м

② Высота ограждений — макс. 1,2 м  
(макс. высота глухой части — до 0,3 м)

③ Для материалов кровель рекомендуется использование керамической, полимерпесчаной и сланцевой черепицы

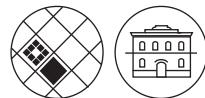


Существующее положение

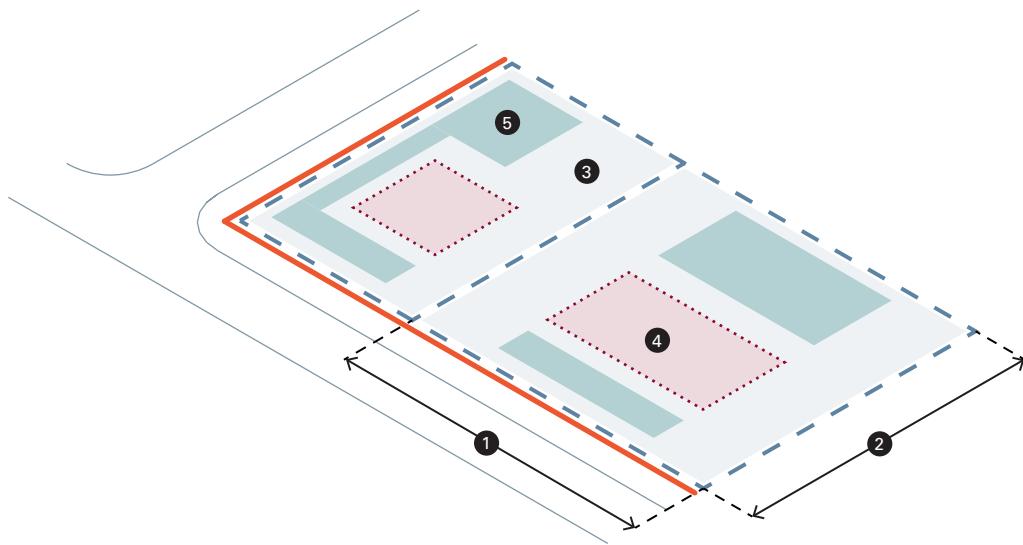


- 4 Процент застроенности участка по уличному фронту — не более 65 %

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



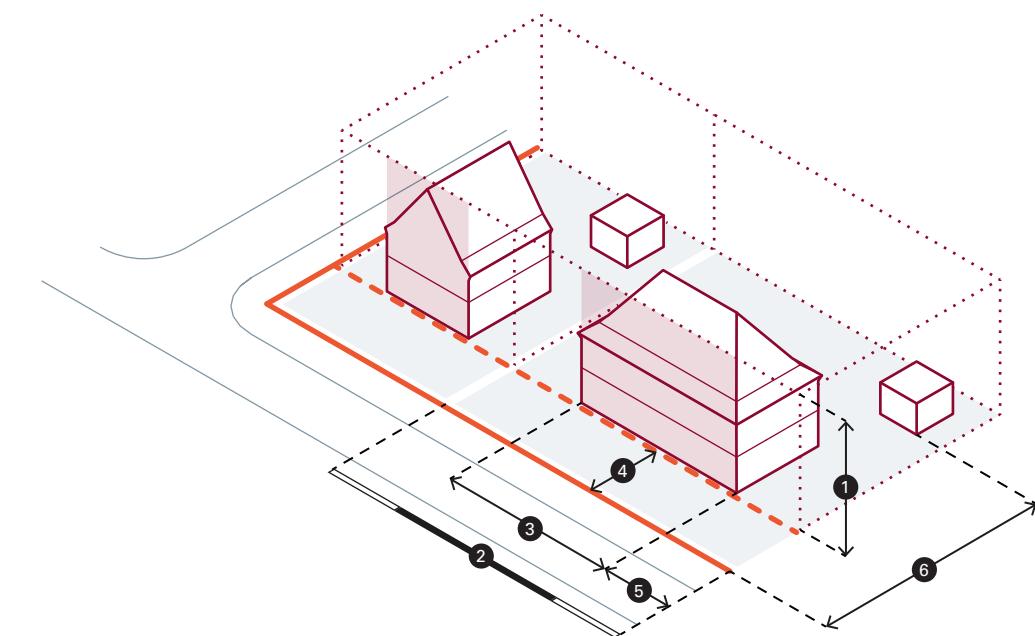
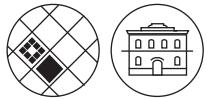
Красная линия	Пятно застройки	① Нумерация в таблице
Граница земельного участка	Озеленение	
Земельный участок	Граница улицы	

ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1
	Y-1, Y-2, Y-3, Y-4, Y-5
① Ширина участка вдоль красной линии, м	мин. 16 макс. 30
② Глубина участка, м	макс. 25
③ Площадь участка, м <sup>2</sup>	индивидуальная, малоэтажная застройка — мин. 400 макс. 1200 блокированная застройка — мин. 200 макс. 400
④ Процент застроенности участка, %	индивидуальная, малоэтажная застройка — макс. 40 блокированная застройка — макс. 60
⑤ Процент озеленения на участке, %	мин. 40
Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	Не регулируется
Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками <sup>6</sup> , %	малоэтажная застройка — макс. 15

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

<sup>6</sup> Требование регламента распространяется на малоэтажную многоквартирную застройку.

## ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ



- Красная линия
- Линия застройки
- Граница улицы
- Пространственный конверт
- Нумерация в таблице

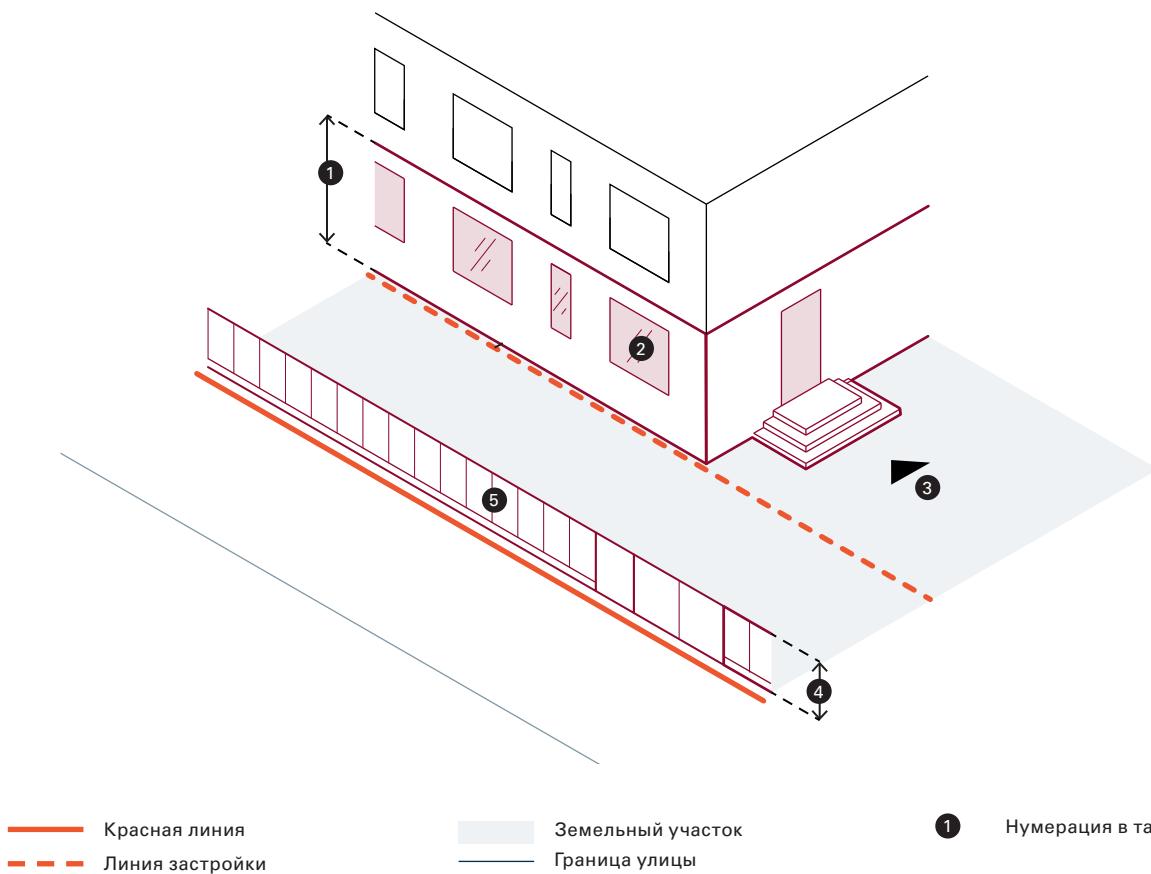
ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
① Высота застройки, м	макс. 12	
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется	
Высота здания-акцента, м	Не регулируется	
② Процент застроенности участка по уличному фронту, %	макс. 65 блокированная застройка — макс. 100	
③ Длина фасада по линии застройки, м	индивидуальная застройка — макс. 12 блокированная застройка — макс. 30 малоэтажная застройка — макс. 19,5	
Глубина застройки, м	Не регулируется	
④ Отступ линии застройки от красной линии, м	мин. 5 макс. 7,5	
⑤ Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	мин. 5 (мин. 3 — при отсутствии в боковом фасаде окон жилых помещений)	
⑥ Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15	
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА

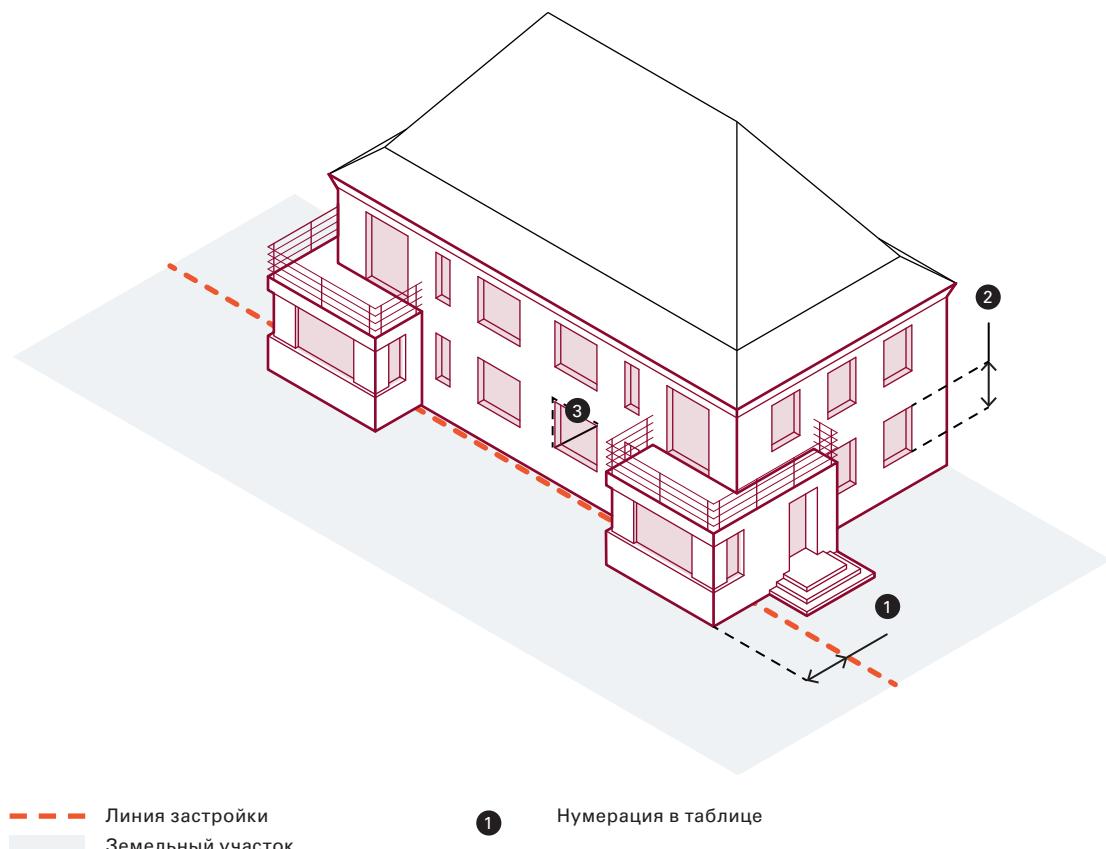


ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
1 Высота первого этажа, м	макс. 3,5	
2 Процент остекления фасада первого этажа, %	Не регулируется	
3 Отступ первого этажа от линии застройки, м	макс. 0	
4 Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 3	
5 Уровень входа на первый этаж, м	Не регулируется	
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется	
6 Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, сквозная, боковая	
7 Высота ограждений, м	макс. общая: 1,2 макс. высота глухой части: 0,3 м	
8 Прозрачность ограждений, %	мин. 70	
9 Материалы и типы ограждений участка	Светопрозрачные секции из кованого либо сварного металла, высота глухой части до 0,3 м / живая изгородь	
10 Рекомендуемые типы уличного фронта <sup>7</sup>	Палисадник, зеленая отмостка, крыльцо	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

<sup>7</sup> См.: Часть 4. Требования к типам уличных фронтов.

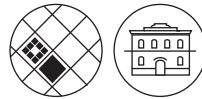
## АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
1 Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	макс. 1,2
2 Высота проемов, м	1,4/1,8
3 Соотношение высоты и ширины проемов	индивидуальная, малоэтажная застройка – 1:1–1:2,4 блокированная застройка – 1:1–1:1,5
Угол крыши, при использовании скатной кровли*	мин. 40
Тип и цвет материалов фасада	
Рекомендуемые типы материалов	Согласно перечню типов разрешенных материалов
Запрещенные типы материалов	Согласно перечню типов запрещенных материалов
Допустимое количество материалов / цветов фасада, шт.	макс. 3
Цветовые решения фасадов и крыш	Согласно колористическому паспорту

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером архитектурных решений фасадов.

# КОЛОРИСТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ



## ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ ФАСАДОВ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
<b>Желтые тона</b>					
	Green beige Зелено-бежевый	RAL 1000	S 2020-Y	S 2020-G80Y NCS 1950	S 2020-G90Y
	Sand yellow Песочно-желтый	RAL 1002	S 2030-Y20R	S 2030-Y10R	S 1515-Y10R <sup>8</sup>
	Oyster white Жемчужно-белый	RAL 1013	S 1005-Y10R	S 1005-Y40R	S 1505-G90Y
	Ivory Слоновая кость	RAL 1014	S 1515-Y10R	S 1515-Y	S 2020-Y10R
	Grey beige Серо-бежевый	RAL 1019	S 4010-Y30R	S 4010-Y50R	S 4010-Y10R
	Olive yellow Оливково-желтый	RAL 1020	S 4020-G90Y	S 4020-Y	S 1515-G80Y <sup>8</sup>
	Broom yellow Желтый ракитник	RAL 1032	S 2040-Y10R <sup>8</sup>	S 2030-Y10R <sup>8</sup>	S 1020-Y10R <sup>8</sup>
	Pearl beige Перламутрово-бежевый	RAL 1035	S 3005-Y80R <sup>8</sup>	S 2502-R <sup>8</sup>	S 1502-R <sup>8</sup>
<b>Синие тона</b>					
	Pigeon blue Голубино-синий	RAL 5014	S 4020-R80B	S 3020-R90B <sup>8</sup>	S 3010-R90B <sup>8</sup>
<b>Зеленые тона</b>					
	Reed green Тростниково-зеленый	RAL 6013	S 3020-G60Y <sup>8</sup>	S 0907-G60Y <sup>8</sup>	S 0505-G40Y <sup>8</sup>
	Pastel green Бело-зеленый	RAL 6019	S 1020-G30Y	S 1010-G10Y <sup>8</sup>	S 1010-G <sup>8</sup>
	Pale green Бледно-зеленый	RAL 6021	S 2020-G50Y <sup>8</sup>	S 2010-G30Y <sup>8</sup>	S 2010-G70Y <sup>8</sup>
	Pastel turquoise Пастельно-бирюзовый	RAL 6034	S 3020-B50G	S 3020-B60G	S 3020-B40G
<b>Серые тона</b>					
	Squirrel grey Серая белка	RAL 7000	S 5005-B20G	S 4502-B	S 4010-B10G
	Signal grey Сигнально-серый	RAL 7004	S 4000-N	S 3502-B	S 3500-N
	Stone grey Каменно-серый	RAL 7030	S 3500-N		
	Blue grey Сине-серый	RAL 7031	S 6005-B20G	S 6005-R80B	S 6010-B10G
	Pebble grey Галечный серый	RAL 7032	S 3005-G80Y	S 3005-Y20R	
	Light grey Светло-серый	RAL 7035	S 2002-G50Y	S 2000-N	
	Agate grey Агатовый серый	RAL 7038	S 3005-G20Y	S 3005-G50Y	

<sup>8</sup> Оттенки светлее исходного цвета RAL.

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Коричневые тона					
Ochre brown Охра коричневая	RAL 8001	S 5040-Y30R	S 3040-Y20R <sup>9</sup>	S 3050-Y20R <sup>9</sup>	
Черные и белые тона					
Cream Кремово-белый	RAL 9001	S 0804-Y30R	S 0804-Y50R	S 1005-Y10R	
Grey white Светло-серый	RAL 9002	S 1502-Y	S 1002-Y	S 1502-G50Y	
Signal white Сигнальный белый	RAL 9003	S 0603-G40Y	S 0500-N	S 0502-G	
Pure white Белый	RAL 9010	S 0603-G80Y	S 0502-Y	S 0502-Y50R	
Papyrus white Папирусно-белый	RAL 9018	S 2002-G50Y	S 1502-G	S 2002-G	

### ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ КРЫШ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ КРОВЛИ		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Оранжевые тона					
Yellow orange Желто-оранжевый	RAL 2000	S 2570-Y40R			
Red orange Красно-оранжевый	RAL 2001	S 2570-Y60R			
Signal orange Сигнальный оранжевый	RAL 2010	S 2070-Y60R			
Deep orange Насыщенный оранжевый	RAL 2011	S 2570-Y50R			
Pearl orange Перламутрово-оранжевый	RAL 2013	S 3060-Y70R	S 3560-Y60R		
Коричневые тона					
Ochre brown Охра коричневая	RAL 8001	S 5040-Y30R			
Clay brown Глиняный коричневый	RAL 8003	S 5040-Y30R	S 6030-Y50R		
Copper brown Медно-коричневый	RAL 8004	S 5040-Y60R	S 5040-Y50R		
Orange brown Оранжево-коричневый	RAL 8023	S 4050-Y50R	S 4050-Y40R	S 4550-Y40R	
Pearl copper Перламутровый медный	RAL 8029	S 4550-Y70R	S 5040-Y70R		

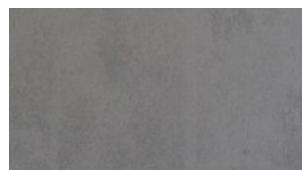
<sup>9</sup> Оттенки светлее исходного цвета RAL.

# ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

## РАЗРЕШЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



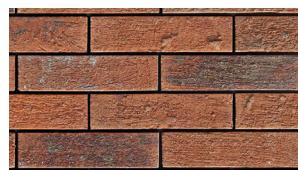
Для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов для возводимых зданий или при реконструкции существующих разрешается использовать только преемственные историческим материалами.



Полированный бетон



Сталь кортеновская



Клинкерная плитка



Фибропементные панели<sup>10</sup>



Клинкерный кирпич



Стеклофибробетон



Композитные панели<sup>10</sup>



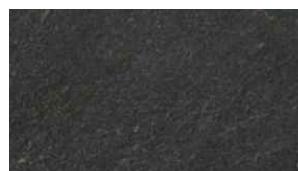
Медь



Керамическая черепица



Натуральный камень



Искусственный камень



Полимер песчаная черепица



Фальцевые листы



Сланцевая черепица



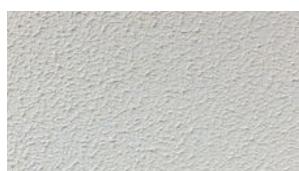
Керамический кирпич



Стекло<sup>11</sup>



Древесина



Мелкозернистая штукатурка.  
Тип нанесения «под шубу»

<sup>10</sup> Запрещено использование фасадных панелей, не имитирующих дерево, кирпич или натуральный камень.

<sup>11</sup> Запрещено использование тонированного или цветного стекла ярких оттенков и светопропусканием менее 75 %.

## ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов запрещено использовать не свойственные исторической застройке материалы.



Металлическая черепица



Профицированный лист



Битумная черепица



Асбестоцементные листы



Ондулин



Штукатурка «Короед»



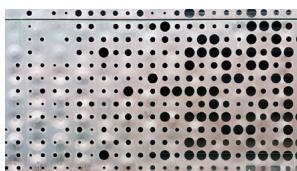
ПВХ, металлический сайдинг



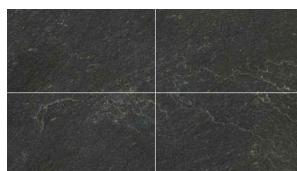
Полированный камень



Стемалит

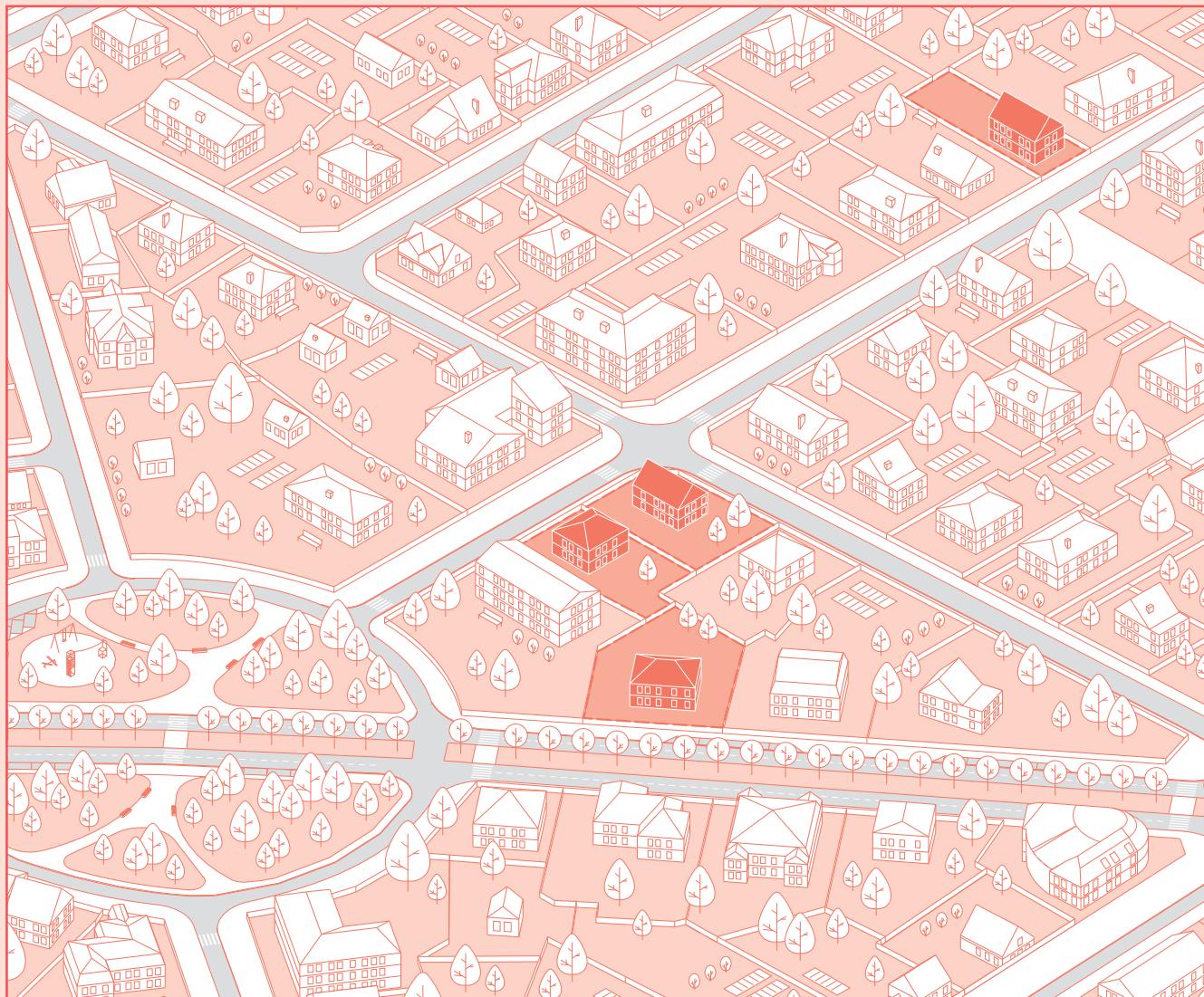


Перфорированный металл



Керамогранит

## 22. ЗОНА И-2 (ИСТОРИЧЕСКОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ)



### ТИПЫ ЗАСТРОЙКИ

- индивидуальная;
- блокированная;
- малоэтажная многоквартирная.

**138 га**

площадь зоны

**1-4 эт.**

этажность

**2 %**

от территорий действия ОПР

**30 %**

максимальная  
застроенность участка

Зона присваивается территориям с исторической малоэтажной застройкой: домами на одну семью, на две семьи (дуплексы); с блокированной застройкой и многоквартирной малоэтажной. В зоне допускается индивидуальная жилая застройка, блокированная и многоквартирная малоэтажная.

В зону входят территории исторических районов Кенигсберга — Амалиенау (сейчас проспект Мира, улицы Адмиральская, Каштановая Аллея и Огарева) и Марауненхоф (улицы Тельмана, Гоголя, Тургенева и Лермонтова). Районы были сформированы в концепции города-сада, поэтому справедливо говорить о схожести их планировочных структур, типологии зданий, объемно-планировочных, стилистических решениях зданий; и справедливо рассматривать их как одну зону. Районы представляют собой квартальную сетку.

Среда сомасштабная — высота застройки не превышает четырех этажей. В архитектуре преобладает югендстиль. Его характерные черты: усложнение объемов зданий — башнями, эркерами, флигелями, галереями и террасами; акцентирование при декоре оконных проемов вертикальных членений; использование в декоре орнаментальных природных мотивов. Также представлены функционализм, ар-деко; некоторые элементы заимствованы из готики, романтизма и барокко.

Цель регулирования параметров в зоне — сохранение исторической планировочной структуры: компактности кварталов, сомасштабности среды, баланса озеленения и застроенности территорий.

Районы Амалиенау и Марауненхоф — места концентрации объектов культурного значения: среди них Вилла «Шмидт» (проспект Победы, 24), Вилла «Крамер» (Каштановая аллея, 32), Вилла «Мел» (Каштановая аллея, 34) и другие. Охрана объектов культурного наследия регулируется ФЗ № 73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно документу, цель охраны — предотвращение повреждения объектов, их разрушения, изменения облика и интерьера; то есть охране в районах подвергаются отдельные объекты, а не их историческая среда в целом. Районы ценные сами по себе как примеры городской застройки и исторической среды, сохранившейся в боевых действиях и при послевоенных преобразованиях. На фоне утраченной исторической среды в центре города территории Амалиенау и Марауненхофа представляют собой уникальный случай сохранения почти всех параметров, присущих планировочной структуре исторической среды. Это указывает на необходимость расширения в рамках ОПР охранного статуса районов — с отдельных их объектов на всю территорию, с определением границ охраняемой зоны и средовых параметров, требующих охраны.

Площадь участка, определенная в ПЗЗ, уточняется в соответствии с историческим межеванием<sup>12</sup>. Высота застройки принимается в соответствии с градостроительным историческим регламентом, позволяющим возводить дома высотой до четырех этажей, включая мансарду. Регулирование архитектурных параметров фасадов создает условия, при которых новая застройка или реконструируемая историческая не диссонирует с обликом сложившейся среды. Цвета фасадов рекомендуются простые, чистые, присущие исторической застройке. Для новой застройки рекомендуется нейтральная стилистика: нежелательно использование псевдоисторического декора — лепнины, профилированных карнизов, рустов, лопаток и других элементов. При выборе цвета необходимо основываться на колористический паспорт.

## ДОПУСТИМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ЗОНЫ

### ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ<sup>13</sup>

Длина стороны квартала, м	макс. 240
Площадь квартала, га	макс. 3,8

### ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ

Ширина У-1 (главной), м	22,1–25,5
Ширина У-2 (второстепенной), м	19,7–24
Ширина У-3 (местной), м	8,75–20,9
Ширина У-4 (пешеходной), м	13,8–25
Ширина У-5 (магистральной), м	—

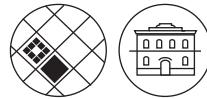
### ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ

Размер ПЛ-1 (главной), га	—
Размер ПЛ-2 (местной), га	0,1–0,5
Размер ОЗ-1 (главного парка), га	—
Размер ОЗ-2 (местного парка), га	—
Размер ОЗ-3 (сквера), га	0,3–0,6
Ширина ОЗ-4 (линейного парка), м	15–25
Размер ОЗ-5 (пocket-парка), га	0,03–0,2

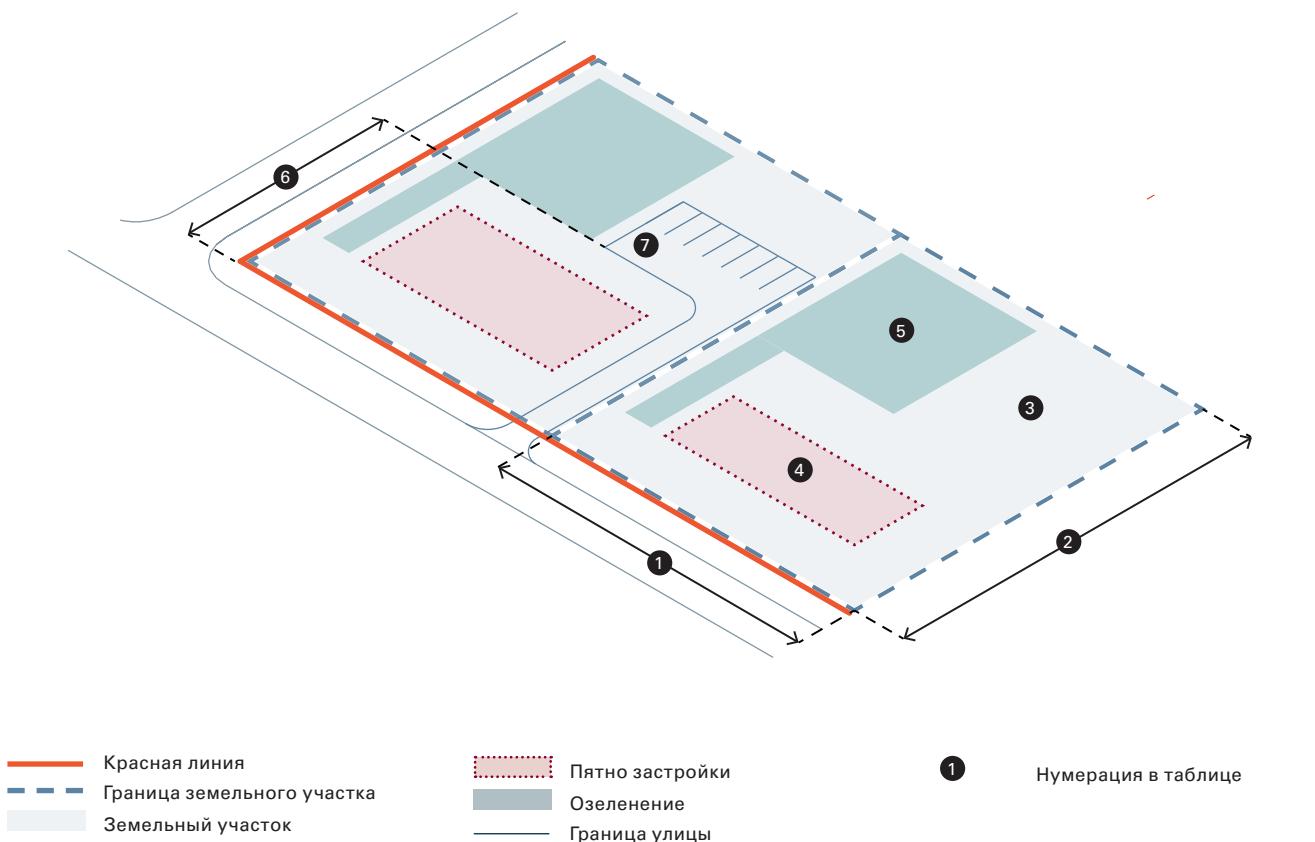
<sup>12</sup> Застройкой районов Кенигсберга Амалиенау и Ратсхоф в начале XX в. занималось Кенигсбергское общество недвижимости и строительства. При проектировании Амалиенау были сформулированы новые для того времени правила совместной застройки — их предлагается учитывать в ОПР.

<sup>13</sup> Параметры назначены в соответствии с существующей планировочной структурой.

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



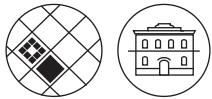
## ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



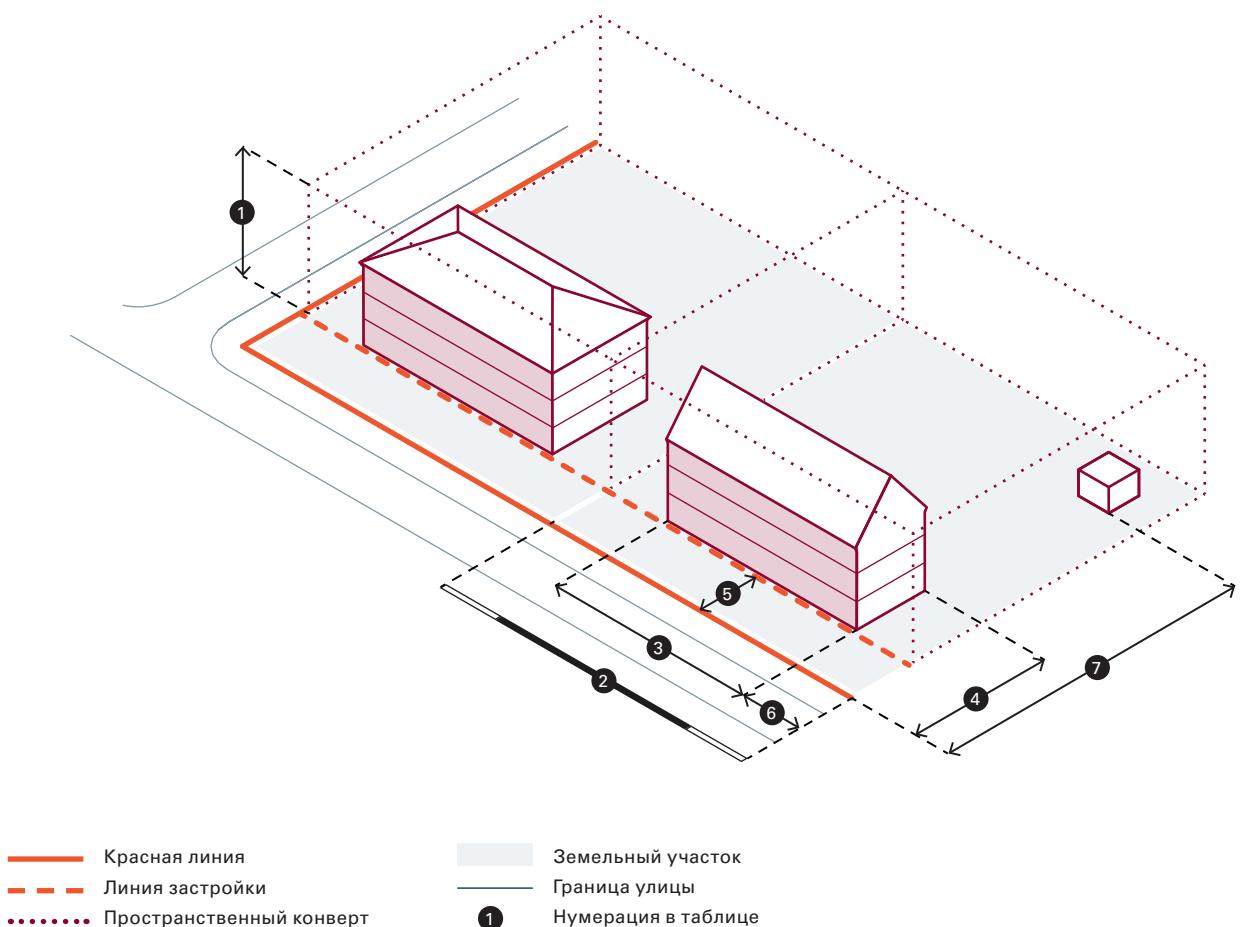
ПАРАМЕТР	ЗОНА И-2
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
1 Ширина участка вдоль красной линии, м	индивидуальная застройка — макс. 30 блокированная застройка — макс. 45 малоэтажная застройка — макс. 60
2 Глубина участка, м	индивидуальная, малоэтажная застройка — макс. 45 блокированная застройка — макс. 40
3 Площадь участка, м <sup>2</sup>	индивидуальная застройка — мин. 800 макс. 1350 блокированная застройка — мин. 200 макс. 400 малоэтажная застройка — мин. 1350 макс. 2700
4 Процент застроенности участка, %	индивидуальная застройка — макс. 25 блокированная, малоэтажная застройка — макс. 30
5 Процент озеленения на участке, %	мин. 30
Отступ плоскостных автостоянок от красной линии <sup>14</sup> , м	блокированная, малоэтажная застройка — мин. 7
Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками <sup>14</sup> , %	блокированная застройка — макс. 7,5 малоэтажная застройка — макс. 15

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

<sup>14</sup> Требование регламента не распространяется на индивидуальную застройку.



## ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ



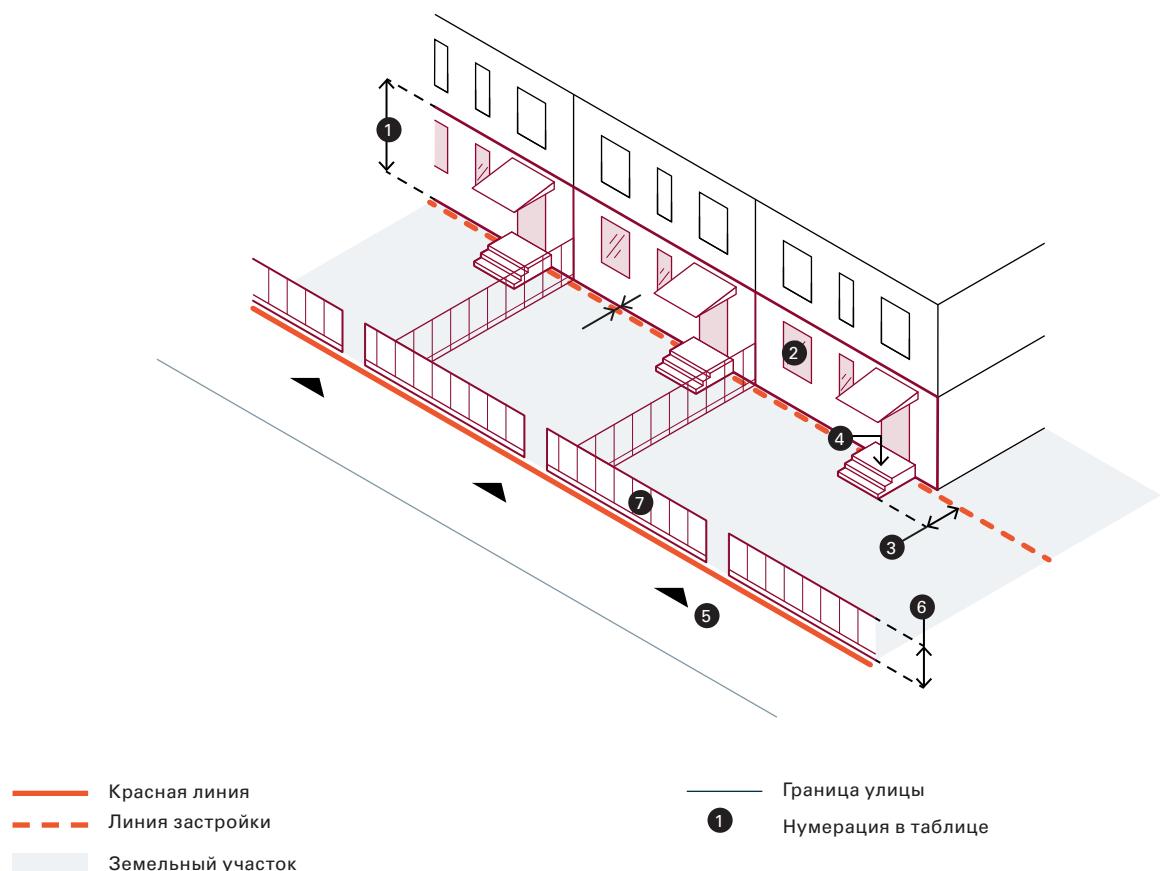
ПАРАМЕТР	ЗОНА И-2
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
1 Высота застройки, м	индивидуальная, блокированная застройка — макс. 12 малоэтажная застройка — макс. 14
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется
Высота здания-акцента, м	Не регулируется
2 Процент застроенности участка по уличному фронту, %	индивидуальная застройка — мин. 50 макс. 60 блокированная застройка — макс. 100 малоэтажная застройка — мин. 65 макс. 75
3 Длина фасада по линии застройки, м	малоэтажная застройка — макс. 45
4 Глубина застройки, м	индивидуальная, блокированная застройка — макс. 20 малоэтажная застройка — макс. 22,5
5 Отступ линии застройки от красной линии, м	мин. 5 макс. 7,5 м
6 Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	мин. 5
7 Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА

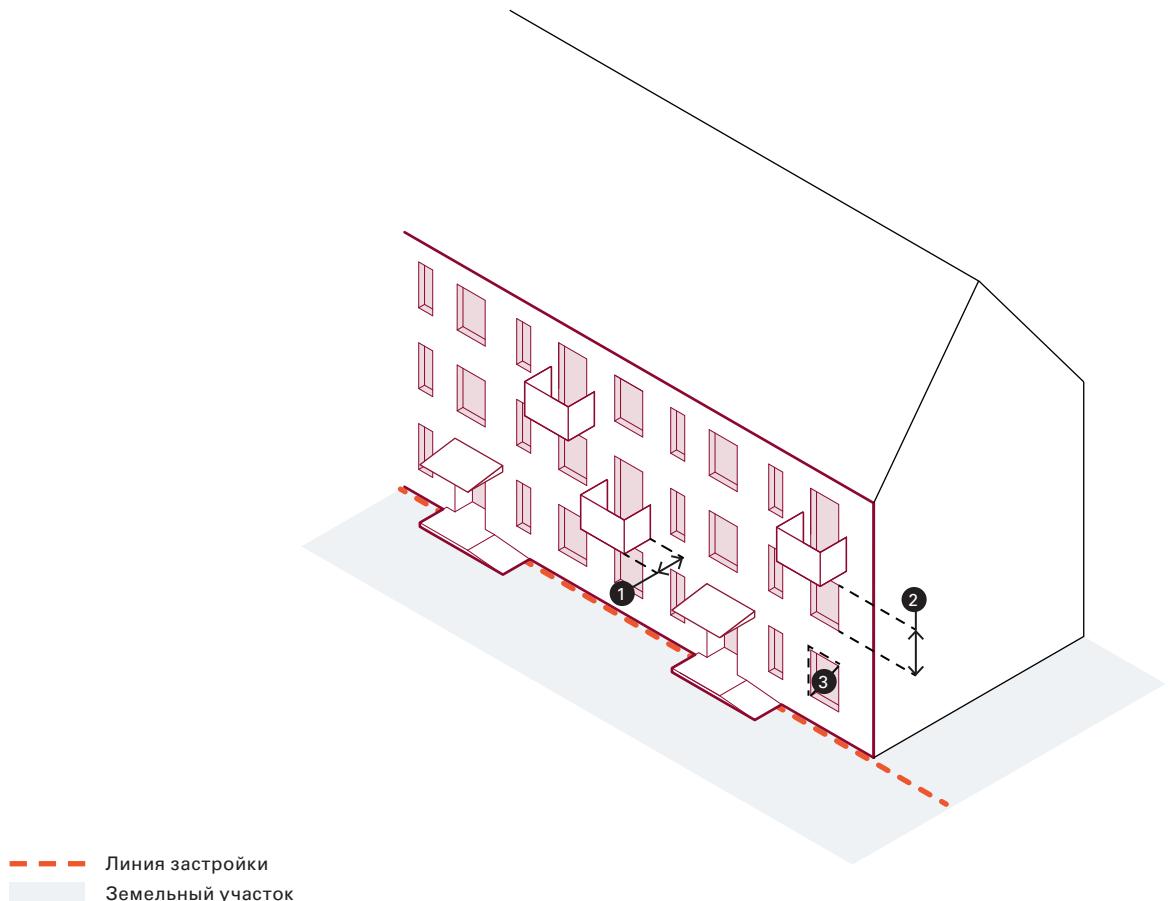


ПАРАМЕТР	ЗОНА И-2	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
① Высота первого этажа, м	мин. 3	
② Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 40	
Отступ первого этажа от линии застройки, м	макс. 0	
③ Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 2	
④ Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45	
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется	
⑤ Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, сквозная	
⑥ Высота ограждений, м	макс. общая: 1,2 макс. высота глухой части: 0,3 м	
⑦ Прозрачность ограждений, %	мин. 70	
Материалы и типы ограждений участка	Светопрозрачные секции из кованого либо сварного металла, высота глухой части до 0,3 м / живая изгородь	
Рекомендуемые типы уличного фронта <sup>15</sup>	Палисадник, зеленая отмостка, крыльцо	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

<sup>15</sup> См.: Часть 4. Требования к типам уличных фронтов.

## АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-2
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
1 Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	макс. 2,5
2 Высота проемов, м	1,4/1,8
3 Соотношение высоты и ширины проемов	индивидуальная, малоэтажная застройка — 1:1-1:2,4 блокированная застройка — 1:1-1:1,5
Угол крыши, при использовании скатной кровли*	мин. 40
Тип и цвет материалов фасада	
Рекомендуемые типы материалов	Согласно перечню разрешенных типов материалов
Запрещенные типы материалов	Согласно перечню запрещенных типов материалов
Допустимое количество материалов / цветов фасада, шт.	макс. 3
Цветовые решения фасадов и крыш	Согласно колористическому паспорту

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером архитектурных решений фасадов.

# КОЛОРИСТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ



## ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ ФАСАДОВ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
<b>Желтые тона</b>					
	Green beige Зелено-бежевый	RAL 1000	S 2020-Y	S 2020-G80Y NCS 1950	S 2020-G90Y
	Sand yellow Песочно-желтый	RAL 1002	S 2030-Y20R	S 2030-Y10R	S 1515-Y10R <sup>16</sup>
	Oyster white Жемчужно-белый	RAL 1013	S 1005-Y10R	S 1005-Y40R	S 1505-G90Y
	Ivory Слоновая кость	RAL 1014	S 1515-Y10R	S 1515-Y	S 2020-Y10R
	Grey beige Серо-бежевый	RAL 1019	S 4010-Y30R	S 4010-Y50R	S 4010-Y10R
	Olive yellow Оливково-желтый	RAL 1020	S 4020-G90Y	S 4020-Y	S 1515-G80Y <sup>16</sup>
	Broom yellow Желтый ракитник	RAL 1032	S 2040-Y10R <sup>16</sup>	S 2030-Y10R <sup>16</sup>	S 1020-Y10R <sup>16</sup>
	Pearl beige Перламутрово- бежевый	RAL 1035	S 3005-Y80R <sup>16</sup>	S 2502-R <sup>16</sup>	S 1502-R <sup>16</sup>
<b>Синие тона</b>					
	Pigeon blue Голубино-синий	RAL 5014	S 4020-R80B	S 3020-R90B <sup>16</sup>	S 3010-R90B <sup>16</sup>
<b>Зеленые тона</b>					
	Reed green Тростниково- зеленый	RAL 6013	S 3020-G60Y <sup>16</sup>	S 0907-G60Y <sup>16</sup>	S 0505-G40Y <sup>16</sup>
	Pastel green Бело-зеленый	RAL 6019	S 1020-G30Y	S 1010-G10Y <sup>16</sup>	S 1010-G <sup>16</sup>
	Pale green Бледно-зеленый	RAL 6021	S 2020-G50Y <sup>16</sup>	S 2010-G30Y <sup>16</sup>	S 2010-G70Y <sup>16</sup>
	Pastel turquoise Пастельно-бирюзовый	RAL 6034	S 3020-B50G	S 3020-B60G	S 3020-B40G
<b>Серые тона</b>					
	Squirrel grey Серая белка	RAL 7000	S 5005-B20G	S 4502-B	S 4010-B10G
	Signal grey Сигнально-серый	RAL 7004	S 4000-N	S 3502-B	S 3500-N
	Stone grey Каменно-серый	RAL 7030	S 3500-N	—	—
	Blue grey Сине-серый	RAL 7031	S 6005-B20G	S 6005-R80B	S 6010-B10G
	Pebble grey Галечный серый	RAL 7032	S 3005-G80Y	S 3005-Y20R	—
	Light grey Светло-серый	RAL 7035	S 2002-G50Y	S 2000-N	—
	Agate grey Агатовый серый	RAL 7038	S 3005-G20Y	S 3005-G50Y	—

<sup>16</sup> Оттенки светлее исходного цвета RAL.

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
<b>Коричневые тона</b>					
<b>Ochre brown</b> Охра коричневая		RAL 8001	S 5040-Y30R	S 3040-Y20R <sup>17</sup>	S 3050-Y20R <sup>17</sup>
<b>Черные и белые тона</b>					
<b>Cream</b> Кремово-белый		RAL 9001	S 0804-Y30R	S 0804-Y50R	S 1005-Y10R
<b>Grey white</b> Светло-серый		RAL 9002	S 1502-Y	S 1002-Y	S 1502-G50Y
<b>Signal white</b> Сигнальный белый		RAL 9003	S 0603-G40Y	S 0500-N	S 0502-G
<b>Pure white</b> Белый		RAL 9010	S 0603-G80Y	S 0502-Y	S 0502-Y50R
<b>Papyrus white</b> Папирусно-белый		RAL 9018	S 2002-G50Y	S 1502-G	S 2002-G

### ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ КРЫШ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ КРОВЛИ		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
<b>Оранжевые тона</b>					
<b>Yellow orange</b> Желто-оранжевый		RAL 2000	S 2570-Y40R	—	—
<b>Red orange</b> Красно-оранжевый		RAL 2001	S 2570-Y60R	—	—
<b>Signal orange</b> Сигнальный оранжевый		RAL 2010	S 2070-Y60R	—	—
<b>Deep orange</b> Насыщенный оранжевый		RAL 2011	S 2570-Y50R	—	—
<b>Pearl orange</b> Перламутрово-оранжевый		RAL 2013	S 3060-Y70R	S 3560-Y60R	—
<b>Коричневые тона</b>					
<b>Ochre brown</b> Охра коричневая		RAL 8001	S 5040-Y30R	—	—
<b>Clay brown</b> Глиняный коричневый		RAL 8003	S 5040-Y30R	S 6030-Y50R	—
<b>Copper brown</b> Медно-коричневый		RAL 8004	S 5040-Y60R	S 5040-Y50R	—
<b>Orange brown</b> Оранжево-коричневый		RAL 8023	S 4050-Y50R	S 4050-Y40R	S 4550-Y40R
<b>Pearl copper</b> Перламутровый медный		RAL 8029	S 4550-Y70R	S 5040-Y70R	—

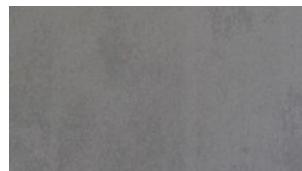
<sup>17</sup> Оттенки светлее исходного цвета RAL.

# ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

## РАЗРЕШЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов для возводимых зданий или при реконструкции существующих разрешается использовать только преемственные историческим материалами.



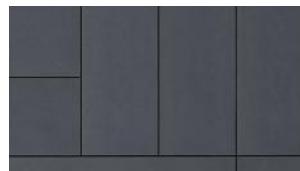
Полированый бетон



Сталь кортеновская



Клинкерная плитка



Фибропементные панели<sup>18</sup>



Клинкерный кирпич



Стеклофибробетон



Композитные панели<sup>18</sup>



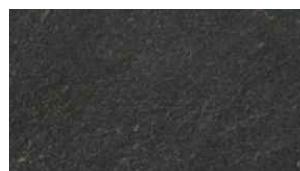
Медь



Керамическая черепица



Натуральный камень



Искусственный камень



Полимер песчаная черепица



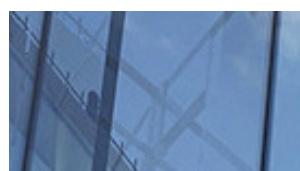
Фальцевые листы



Сланцевая черепица



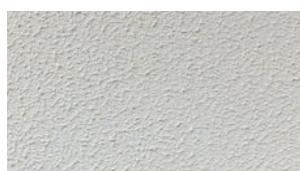
Керамический кирпич



Стекло<sup>19</sup>



Древесина



Мелкозернистая штукатурка.  
Тип нанесения «под шубу»

<sup>18</sup> Запрещено использование фасадных панелей, не имитирующих дерево, кирпич или натуральный камень.

<sup>19</sup> Запрещено использование тонированного или цветного стекла ярких оттенков и светопропусканием менее 75 %.

## ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать не свойственные исторической застройке материалы.



Металлическая черепица



Профицированный лист



Битумная черепица



Асбестоцементные листы



Ондулин



Штукатурка «Короед»



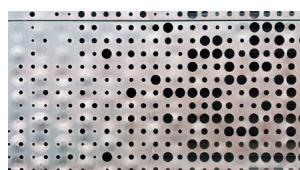
ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Стемалит



Перфорированный металл



Керамогранит

# ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ФРАГМЕНТА

Ул. Огарева в районе домов 4–8



1 Высота застройки — не более 14 м (для малоэтажной застройки) и не более 12 м (для индивидуальной и блокированной застройки)

2 Глубина застройки — не более 22,5 м (для малоэтажной застройки) и не более 20 м (для индивидуальной и блокированной застройки)

3 Для материалов кровель рекомендуется использование керамической, полимерпесчаной и сланцевой черепицы

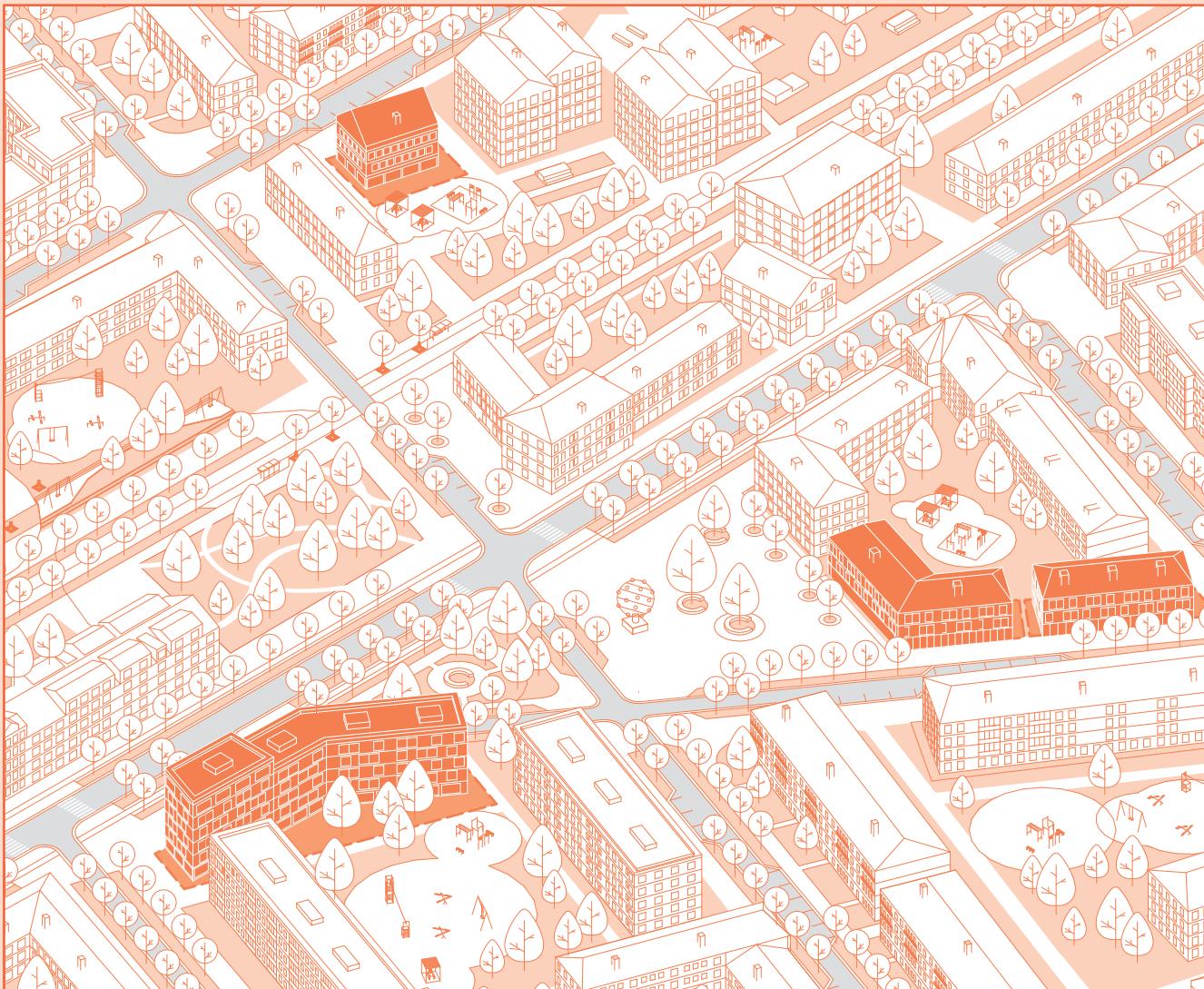


Существующее положение



④ Процент озеленения — не менее  
30%

## 23. ЗОНА И-3 (ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ)



### ТИПЫ ЗАСТРОЙКИ

- малоэтажная многоквартирная;
- среднеэтажная.

**313 га**

площадь зоны

**5 %**

от территорий действия ОПР

**2–6 эт.**

этажность

**40 %**

максимальная  
застроенность участка

Зона присваивается территориям с исторической среднеэтажной застройкой: многоквартирными домами на два-три подъезда. В зоне допускается многоквартирная малоэтажная застройка и среднеэтажная.

В зону входят территории бывших районов Верхний Хуфен (сейчас треугольник улиц: Карла Маркса, Зоологическая и проспект Мира), Понарт (улица Киевская и Октябрьская площадь) и Розенау (улица Черниговская).

Среда сомасштабная. Преобладающий архитектурный стиль — функционализм, для зданий характерны: простые геометрические формы — в пластике фасадов и архитектурно-планировочных решениях; использование железобетона и кирпича. Встречается модерн: для него характерны природные мотивы и асимметрия.

Цель регулирования параметров в зоне — сохранение исторической среды, сомасштабности улиц и застройки, формирование стилистического единства существующей и новой застройки.

Застройка периметральная и формирует более плотный, чем в зонах И-1 (исторической индивидуальной застройки) и И-2 (исторической малоэтажной застройки), уличный фронт. Он поддерживается высокими процентом застроенности участка (не более 40 %) и процентом застроенности участка по уличному фронту (не более 80 %). Площадь участка — макс. 3500 м<sup>2</sup>, процент озеленения — не менее 20 %.

Доля незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, — 15 %, все парковки — наземные плоскостные.

Высота застройки не превышает 18,5 м, это позволяет сохранить сомасштабную среду. Высота застройки по уличному фронту назначается в соответствии с высотой исторической застройки и не превышает 14 м. Доля остекления фасада первого этажа — не менее 40 %, что формирует условия для развития торговли на улицах типа У-1 (главных) (см.: 36. Улицы).

Для обеспечения визуальной проницаемости и социального контроля территории регулируются параметры ограждений: высота не должна превышать 1,2 м; возможна замена ограждений живой изгородью.

Регулирование архитектурных параметров фасадов создает условия, при которых новая застройка или реконструируемая историческая не диссонирует с обликом сложившейся среды. Согласно этим параметрам, рекомендуются традиционные<sup>20</sup> для исторической застройки материалы: клинкерный кирпич, мелкозернистая штукатурка и керамическая черепица. Возможно использование максимально нейтральных по отношению к исторической застройке материалов — полированного бетона, древесины или стекла. Цвета фасадов рекомендуются простые, чистые, присущие исторической застройке. Не рекомендуется дробление фасада цветом. Для новой застройки рекомендуется нейтральная стилистика: нежелательно использование псевдоисторического декора — лепнины, профилированных карнизов, рустов, лопаток и других элементов. При выборе цвета необходимо основываться на колористический паспорт.

## ДОПУСТИМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ЗОНЫ

### ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ<sup>21</sup>

Длина стороны квартала, м	макс. 240
Площадь квартала, га	макс. 3,8

### ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ

Ширина У-1 (главной), м	22,1–25,5
Ширина У-2 (второстепенной), м	19,7–24
Ширина У-3 (местной), м	8,75–20,9
Ширина У-4 (пешеходной), м	13,8–25
Ширина У-5 (магистральной), м	—

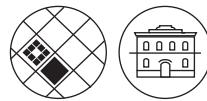
### ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ

Размер ПЛ-1 (главной), га	—
Размер ПЛ-2 (местной), га	0,1–0,5
Размер ОЗ-1 (главного парка), га	—
Размер ОЗ-2 (местного парка), га	—
Размер ОЗ-3 (сквера), га	0,3–0,6
Ширина ОЗ-4 (линейного парка), м	15–25
Размер ОЗ-5 (пocket-парка), га	0,03–0,2

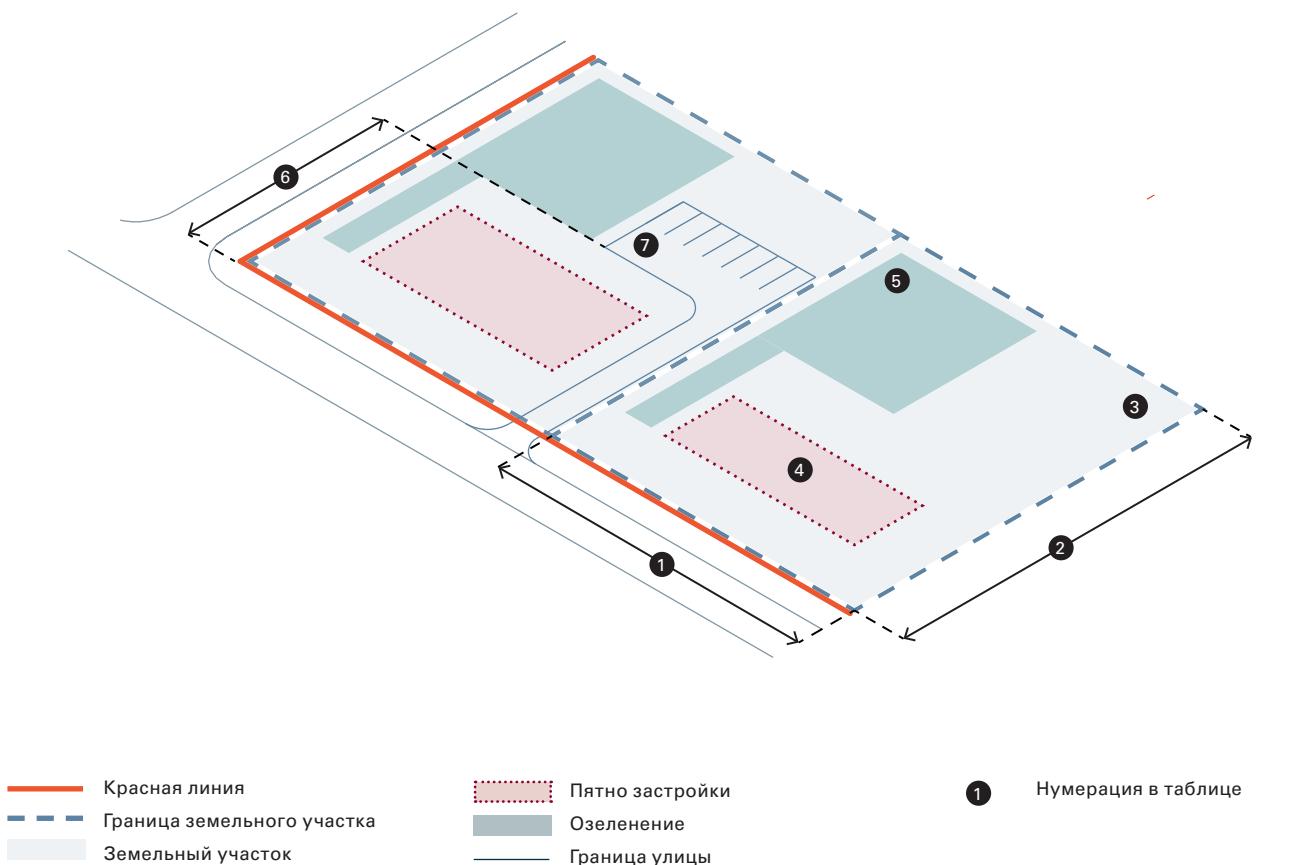
<sup>20</sup> Выявлены при комплексном анализе застройки, проведенном КБ «Стрелка» при участии практикующих архитекторов Калининграда.

<sup>21</sup> Параметры назначены в соответствии с существующей планировочной структурой

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



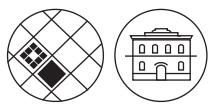
— Красная линия  
— Граница земельного участка  
— Земельный участок

■ Пятно застройки  
■ Озеленение  
— Граница улицы

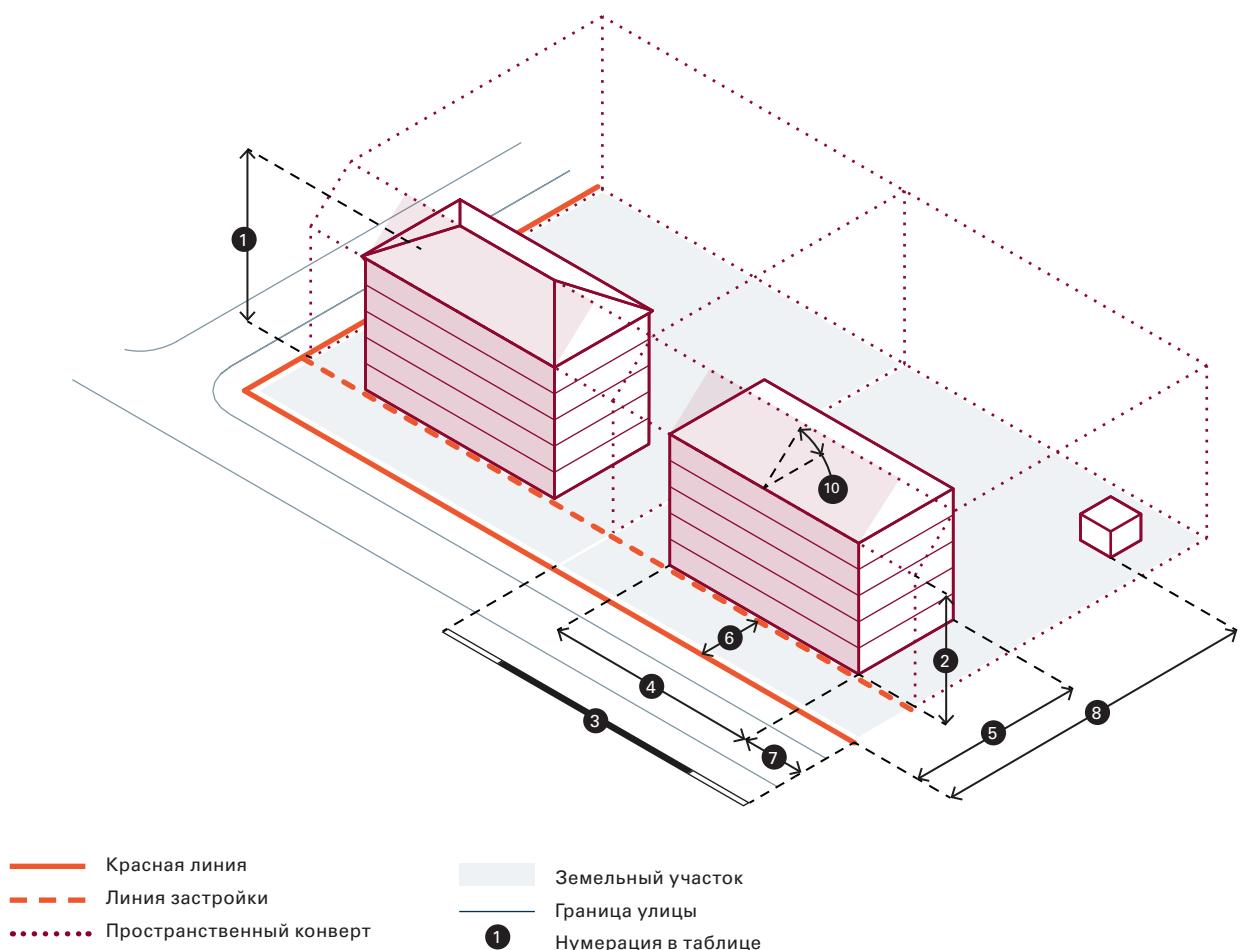
1 Нумерация в таблице

ПАРАМЕТР	ЗОНА И-3	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
1 Ширина участка вдоль красной линии, м	мин. 14 макс. 70	
2 Глубина участка, м	макс. 60	
3 Площадь участка, м <sup>2</sup>	мин. 600 макс. 3500	
4 Процент застроенности участка, %	макс. 40	
5 Процент озеленения на участке, %	мин. 20	
6 Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8	
7 Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 15	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.



## ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ



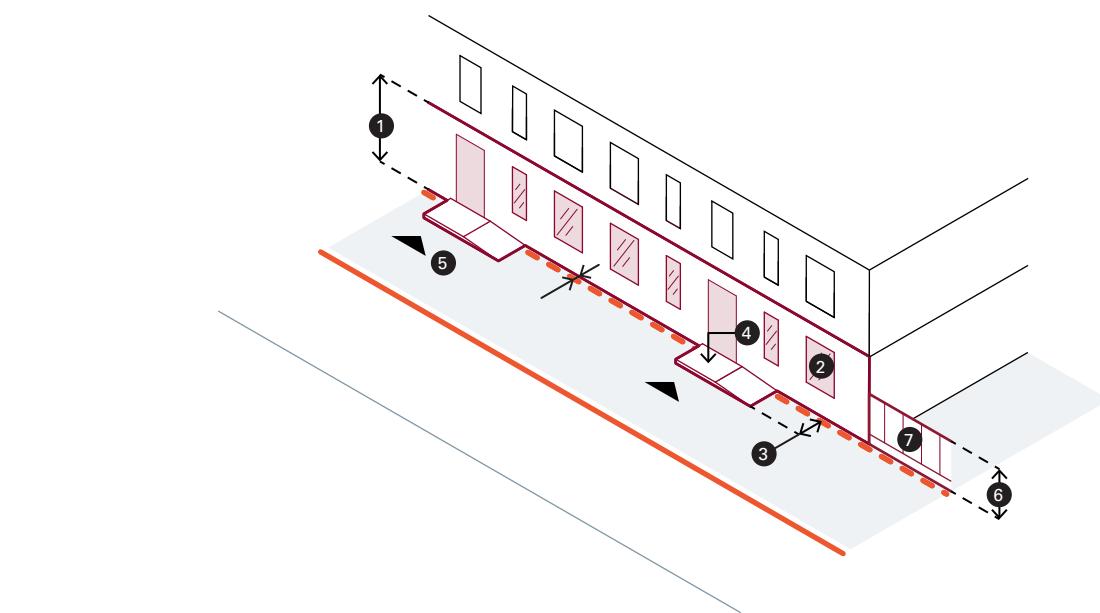
ПАРАМЕТР	ЗОНА И-3	
	У-1	У-2, У-3, У-4, У-5
① Высота застройки, м		макс. 18,5
② Высота застройки по уличному фронту, м		макс. 14
Высота здания-акцента, м		Не регулируется
③ Процент застроенности участка по уличному фронту, %		мин. 65 макс. 80
④ Длина фасада по линии застройки, м		макс. 45
⑤ Глубина застройки, м		макс. 20
⑥ Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 3	макс. 5
⑦ Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м		мин. 5
⑧ Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м		мин. 15
⑩ Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °		мин. 48 макс. 60

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



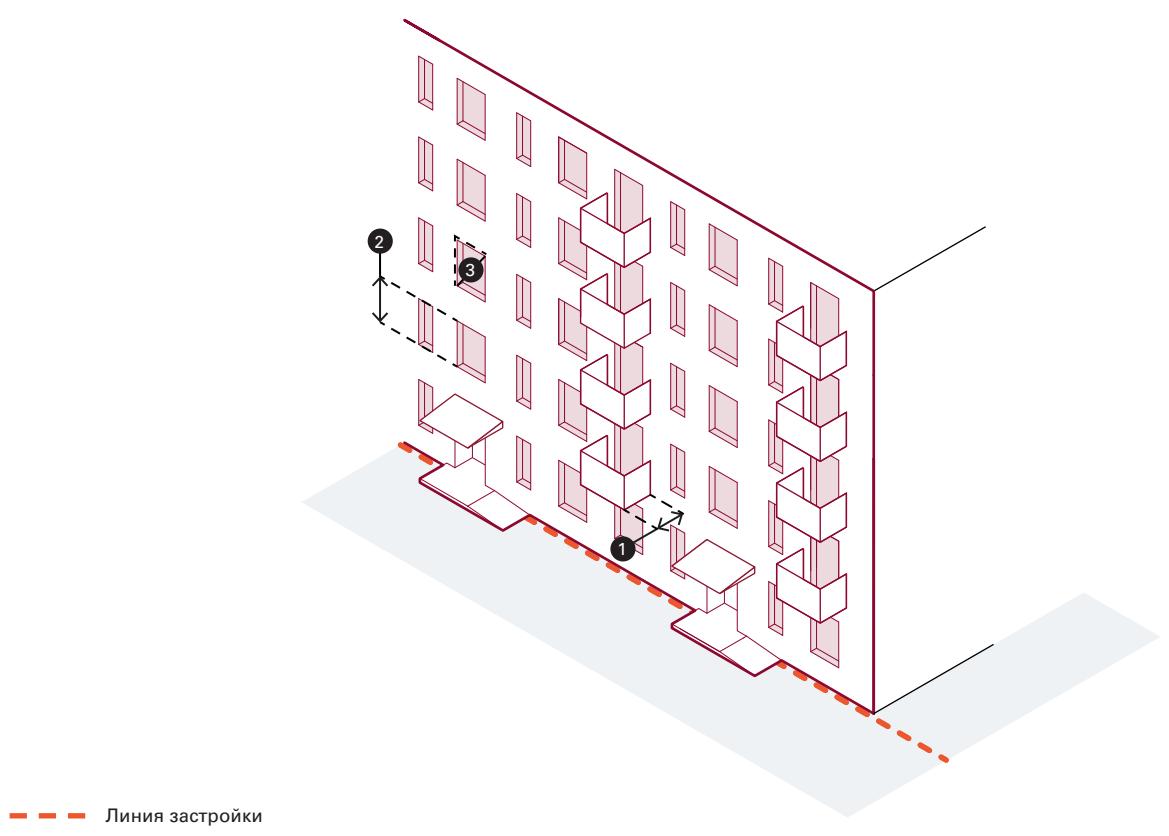
- Красная линия
- - - Линия застройки
- Земельный участок
- Граница улицы
- Нумерация в таблице

ПАРАМЕТР	ЗОНА И-3	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
① Высота первого этажа, м	мин. 3,5	
② Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 40	
Отступ первого этажа от линии застройки, м	макс. 0	
③ Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 2	
④ Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45	
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 20	
⑤ Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, сквозная	
⑥ Высота ограждений, м	макс. общая: 1,2 макс. высота глухой части: 0,3 м	
⑦ Прозрачность ограждений, %	мин. 70	
Материалы и типы ограждений участка	Светопрозрачные секции из кованого либо сварного металла, высота глухой части до 0,3 м / живая изгородь	
Рекомендуемые типы уличного фронта <sup>22</sup>	Витрина, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльца	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

<sup>22</sup> См.: Часть 4. Требования к типам уличных фронтов.

## АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ



- Линия застройки
- Земельный участок
- ① Нумерация в таблице

ПАРАМЕТР	ЗОНА И-3
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
① Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	макс. 2,5
② Высота проемов, м	1,4/1,8
③ Соотношение высоты и ширины проемов	1:1–1:2,4
Уклон крыши, при использовании скатной кровли°	мин. 40
Тип и цвет материалов фасада	
Рекомендуемые типы материалов	Согласно типам разрешенных материалов
Запрещенные типы материалов	Согласно типам запрещенных материалов
Допустимое количество материалов / цветов фасада, шт.	макс. 3
Цветовые решения фасадов и крыш	Согласно колористическому паспорту

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером архитектурных решений фасадов.

# КОЛОРИСТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

## ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ ФАСАДОВ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
<b>Желтые тона</b>					
	Green beige Зелено-бежевый	RAL 1000	S 2020-Y	S 2020-G80Y NCS 1950	S 2020-G90Y
	Sand yellow Песочно-желтый	RAL 1002	S 2030-Y20R	S 2030-Y10R	S 1515-Y10R <sup>23</sup>
	Oyster white Жемчужно-белый	RAL 1013	S 1005-Y10R	S 1005-Y40R	S 1505-G90Y
	Ivory Слоновая кость	RAL 1014	S 1515-Y10R	S 1515-Y	S 2020-Y10R
	Grey beige Серо-бежевый	RAL 1019	S 4010-Y30R	S 4010-Y50R	S 4010-Y10R
	Olive yellow Оливково-желтый	RAL 1020	S 4020-G90Y	S 4020-Y	S 1515-G80Y <sup>23</sup>
	Broom yellow Желтый ракитник	RAL 1032	S 2040-Y10R <sup>23</sup>	S 2030-Y10R <sup>23</sup>	S 1020-Y10R <sup>23</sup>
	Pearl beige Перламутрово-бежевый	RAL 1035	S 3005-Y80R <sup>23</sup>	S 2502-R <sup>23</sup>	S 1502-R <sup>23</sup>
<b>Синие тона</b>					
	Pigeon blue Голубино-синий	RAL 5014	S 4020-R80B	S 3020-R90B <sup>23</sup>	S 3010-R90B <sup>23</sup>
<b>Зеленые тона</b>					
	Reed green Тростниково-зеленый	RAL 6013	S 3020-G60Y <sup>23</sup>	S 0907-G60Y <sup>23</sup>	S 0505-G40Y <sup>23</sup>
	Pastel green Бело-зеленый	RAL 6019	S 1020-G30Y	S 1010-G10Y <sup>23</sup>	S 1010-G <sup>23</sup>
	Pale green Бледно-зеленый	RAL 6021	S 2020-G50Y <sup>23</sup>	S 2010-G30Y <sup>23</sup>	S 2010-G70Y <sup>23</sup>
	Pastel turquoise Пастельно-бирюзовый	RAL 6034	S 3020-B50G	S 3020-B60G	S 3020-B40G
<b>Серые тона</b>					
	Squirrel grey Серая белка	RAL 7000	S 5005-B20G	S 4502-B	S 4010-B10G
	Signal grey Сигнально-серый	RAL 7004	S 4000-N	S 3502-B	S 3500-N
	Stone grey Каменно-серый	RAL 7030	S 3500-N		
	Blue grey Сине-серый	RAL 7031	S 6005-B20G	S 6005-R80B	S 6010-B10G
	Pebble grey Галечный серый	RAL 7032	S 3005-G80Y	S 3005-Y20R	
	Light grey Светло-серый	RAL 7035	S 2002-G50Y	S 2000-N	
	Agate grey Агатовый серый	RAL 7038	S 3005-G20Y	S 3005-G50Y	

<sup>23</sup> Оттенки светлее исходного цвета RAL.



ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Коричневые тона					
<span style="background-color: #8B5729; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Ochre brown Охра коричневая	RAL 8001	S 5040-Y30R	S 3040-Y20R <sup>24</sup>	S 3050-Y20R <sup>24</sup>
Черные и белые тона					
<span style="background-color: #D9E1F2; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Cream Кремово-белый	RAL 9001	S 0804-Y30R	S 0804-Y50R	S 1005-Y10R
<span style="background-color: #CCE5CD; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Grey white Светло-серый	RAL 9002	S 1502-Y	S 1002-Y	S 1502-G50Y
	Signal white Сигнальный белый	RAL 9003	S 0603-G40Y	S 0500-N	S 0502-G
<span style="background-color: #FFF176; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Pure white Белый	RAL 9010	S 0603-G80Y	S 0502-Y	S 0502-Y50R
<span style="background-color: #CCE5CD; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Papyrus white Папирусно-белый	RAL 9018	S 2002-G50Y	S 1502-G	S 2002-G

### ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ КРЫШ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ КРОВЛИ		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
Оранжевые тона					
<span style="background-color: #FFA500; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Yellow orange Желто-оранжевый	RAL 2000	S 2570-Y40R		
<span style="background-color: #C8512E; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Red orange Красно-оранжевый	RAL 2001	S 2570-Y60R		
<span style="background-color: #C8512E; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Signal orange Сигнальный оранжевый	RAL 2010	S 2070-Y60R		
<span style="background-color: #FFA500; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Deep orange Насыщенный оранжевый	RAL 2011	S 2570-Y50R		
<span style="background-color: #8B5729; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Pearl orange Перламутрово-оранжевый	RAL 2013	S 3060-Y70R	S 3560-Y60R	
Коричневые тона					
<span style="background-color: #8B5729; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Ochre brown Охра коричневая	RAL 8001	S 5040-Y30R		
<span style="background-color: #8B5729; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Clay brown Глиняный коричневый	RAL 8003	S 5040-Y30R	S 6030-Y50R	
<span style="background-color: #8B5729; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Copper brown Медно-коричневый	RAL 8004	S 5040-Y60R	S 5040-Y50R	
<span style="background-color: #8B5729; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Orange brown Оранжево-коричневый	RAL 8023	S 4050-Y50R	S 4050-Y40R	S 4550-Y40R
<span style="background-color: #8B5729; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span>	Pearl copper Перламутровый медный	RAL 8029	S 4550-Y70R	S 5040-Y70R	

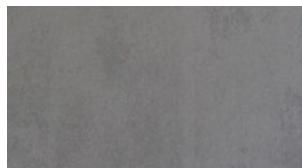
<sup>24</sup> Оттенки светлее исходного цвета RAL.

# ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

## РАЗРЕШЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



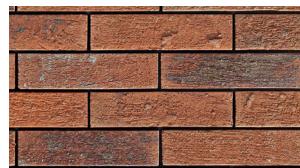
Для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов для возводимых зданий или при реконструкции существующих разрешается использовать только преемственные историческим материалами.



Полированый бетон



Сталь кортеновская



Клинкерная плитка



Фибропементные панели<sup>25</sup>



Клинкерный кирпич



Стеклофибробетон



Композитные панели<sup>25</sup>



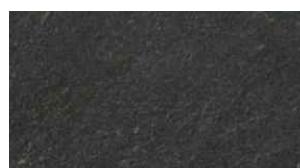
Медь



Керамическая черепица



Натуральный камень



Искусственный камень



Полимер песчаная черепица



Фальцевые листы



Сланцевая черепица



Керамический кирпич



Стекло<sup>26</sup>



Древесина



Мелкозернистая штукатурка.  
Тип нанесения «под шубу»

<sup>25</sup> Запрещено использование фасадных панелей, не имитирующих дерево, кирпич или натуральный камень.

<sup>26</sup> Запрещено использование тонированного или цветного стекла ярких оттенков и светопропусканием менее 75 %.

## ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать не свойственные исторической застройке материалы.



Металлическая черепица



Профицированный лист



Битумная черепица



Асбестоцементные листы



Ондулин



Штукатурка «Короед»



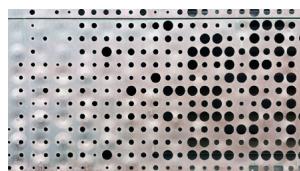
ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Стемалит



Перфорированный металл



Керамогранит

# ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ФРАГМЕНТА

Ул. Чернышевского в районе домов 29–40



1 Высота застройки — макс. 18,5 м

2 Отступ линии застройки от красной линии — макс. 5 м (для улиц У-2 — У-5)

3 Выступ консольных элементов фасада за линию застройки — не более 2,5 м

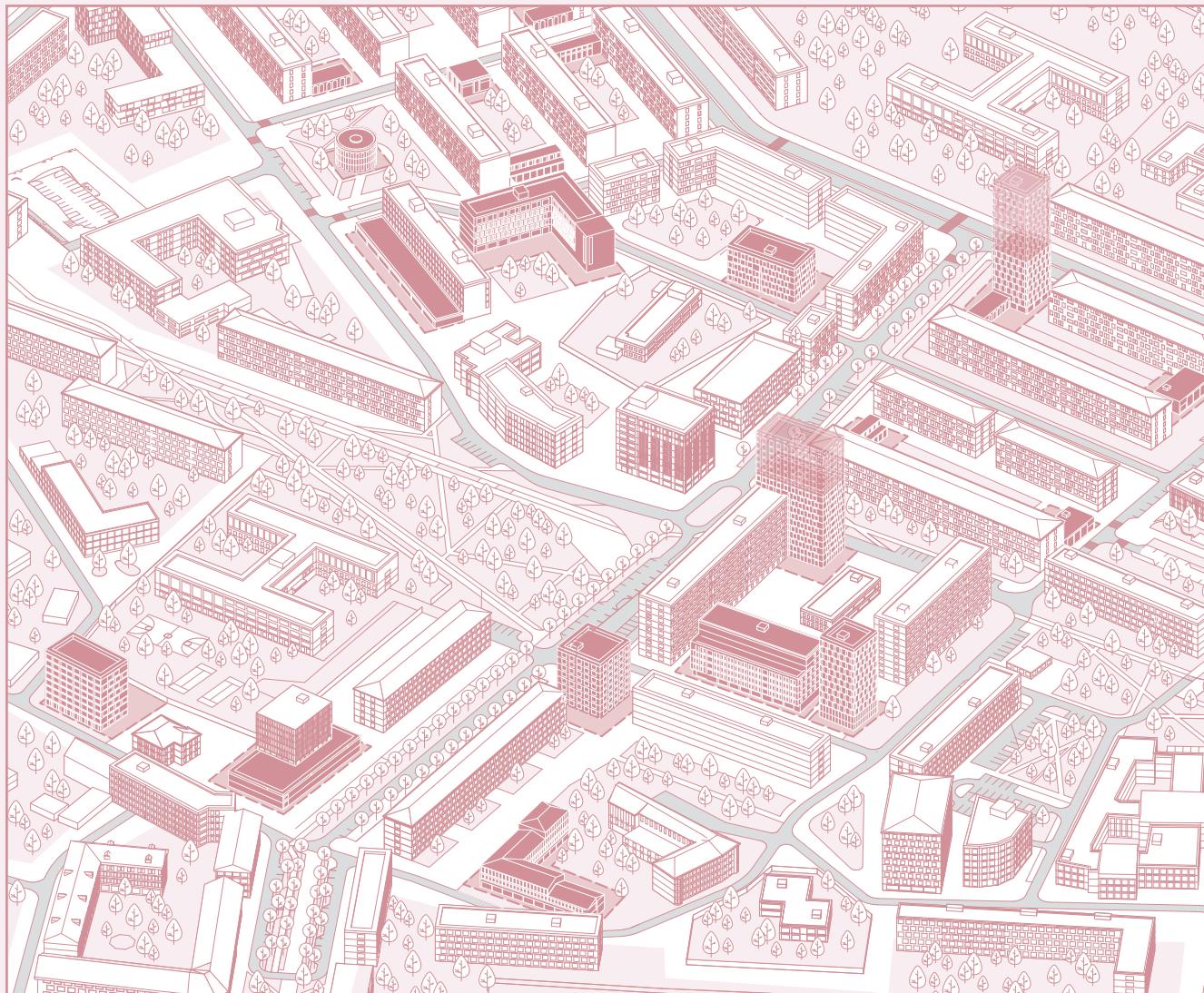


Существующее положение



- ④ Процент застроенности участка по уличному фронту - не более 80 %

## **24. ЗОНА Ц-1 (СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ЦЕНТРЕ)**



### **ТИПЫ ЗАСТРОЙКИ**

- среднеэтажная многоквартирная;
- малоэтажная многоквартирная;
- многоэтажная многоквартирная.

**305 га**

площадь зоны

**2-18 эт.**

этажность

**5 %**

от территорий действия ОПР

**70 %**

максимальная  
застроенность участка

Зона присваивается территориям, где требуется рост, с недостаточно плотной для среды центральной части города советской среднеэтажной застройкой. В зоне допускается много квартирная среднеэтажная застройка и малоэтажная. В исключительных случаях — многоэтажная для формирования пространственных акцентов (см.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами).

Сегодняшняя планировочная организация зоны — результат трансформации структуры города в послевоенное время. Укрупнение кварталов, изменение сетки улиц и микрорайонная застройка значительно изменили характер центральной части Калининграда. Жилая застройка в зоне — крупноблочные дома разных серий и незначительное количество довоенных зданий и современных многоэтажных. Среди проблем зоны — строительство жилых зданий без учета существующей инфраструктуры и неудовлетворительное состояние жилого фонда.

Цель регулирования параметров в зоне — поддержание плотной, компактной, разнообразной и многофункциональной среды, обеспечение комфортных условий для развития торговли и активного уличного фронта. Параметры в зоне приближены к параметрам зоны И-3 (исторической среднеэтажной застройки). Плотность застройки в зоне — наиболее высокая среди всей среднеэтажной застройки в городе. Достигается регулированием площади участка — не более 0,35 га; и высокой долей его застроенности — не более 70 %. В отличие от зоны П-3 (среднеэтажной застройки на периферии), для поддержания высокой плотности застройки в зоне Ц-1 регулируется не только максимальная, но и минимальная доля застроенности участка — 45 %.

Зона рассчитана на высокий пешеходный поток и самую высокую в городе долю коммерческих и офисных помещений. Высота первого этажа — не менее 3,8 м, это значение актуально независимо от типа прилегающей улицы, с учетом высокой вероятности развития торговли на первых этажах в любом типе улицы.

Высота застройки по уличному фронту не превышает 21 м — шесть этажей. Если этажей больше, организуются отступы верхних этажей от основной линии застройки. Значение параметра «Угол наклонной плоскости пространственного конверта» — 55°, это позволяет контролировать сомасштабность среды и достаточную видимость неба. Ширина участка вдоль красной линии — не более 65 м, это способствует архитектурному разнообразию и гибкости использования, необходимым для многофункциональной среды.

Процент застроенности участка рассчитан с учетом возможности размещения всех парковочных мест под землей и организации торговли на первых двух этажах. Процент застроенности участка по уличному фронту зависит от типа прилегающей улицы (см: 36. Улицы): для улиц У-1 (главных) характерен сплошной фронт, сформированной брандмауэрной застройкой с коммерческими предприятиями на первых этажах; для У-2 (второстепенных), У-3 (местных) и У-4 (пешеходных) — проницаемый фронт при сохранении высокой плотности застройки. Отступ линии застройки от красной линии вдоль улиц У-1 (главных) — 0–1,5 м, это формирует активный фронт и повышает доступность первых этажей. Отступ 0–5 м вдоль У-2 (второстепенных) и У-3 (местных) позволяет организовывать у жилых первых этажей палисадники — и сохранить сформированность фронта.

## ДОПУСТИМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ЗОНЫ

### ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ

Длина стороны квартала, м	макс. 150
Площадь квартала, га	макс. 2

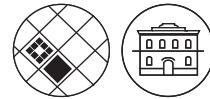
### ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ

Ширина У-1 (главной), м	26,7–39
Ширина У-2 (второстепенной), м	21,2–26,45
Ширина У-3 (местной), м	8,75–20,9
Ширина У-4 (пешеходной), м	13,8–25,0
Ширина У-5 (магистральной), м	—

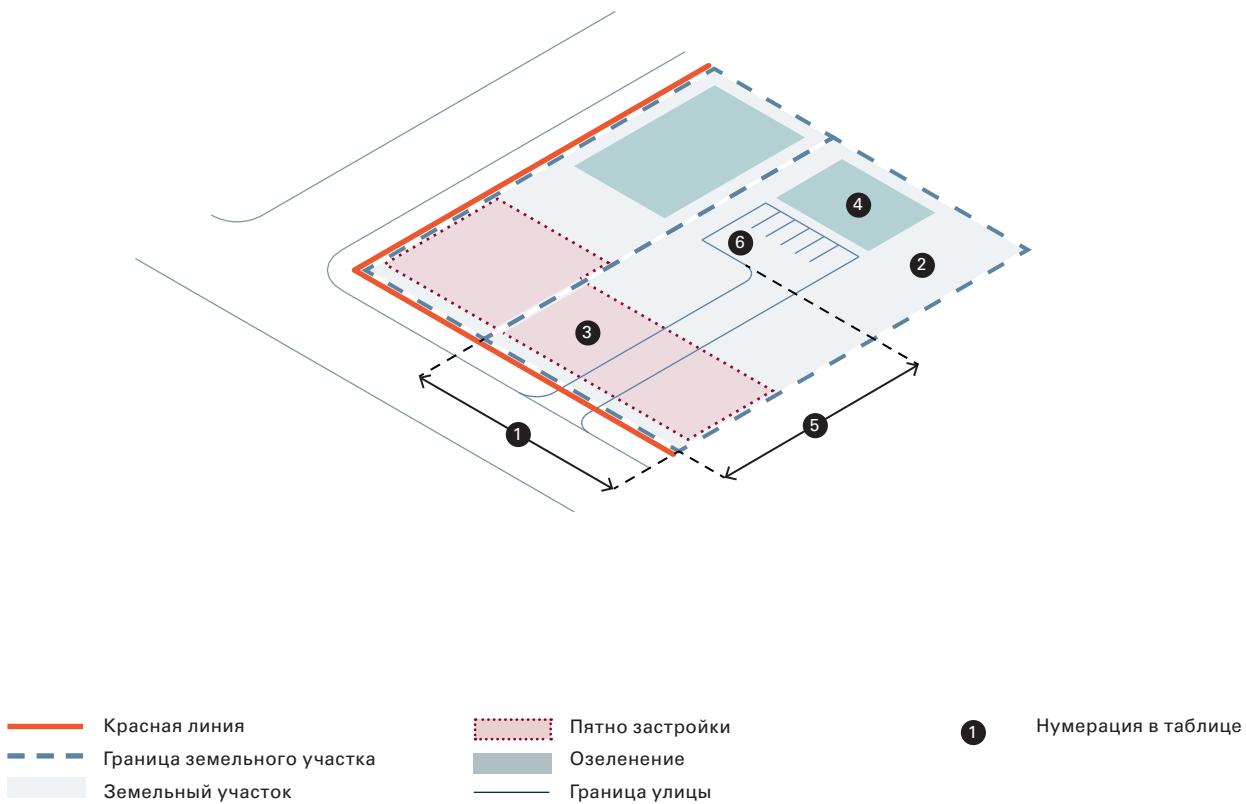
### ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ

Размер ПЛ-1 (главной), га	—
Размер ПЛ-2 (местной), га	0,1–0,2
Размер ОЗ-1 (главного парка), га	—
Размер ОЗ-2 (местного парка), га	1–2
Размер ОЗ-3 (сквера), га	0,2–0,8
Ширина ОЗ-4 (линейного парка), м	15–50
Размер ОЗ-5 (пocket-парка), га	0,03–0,15

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



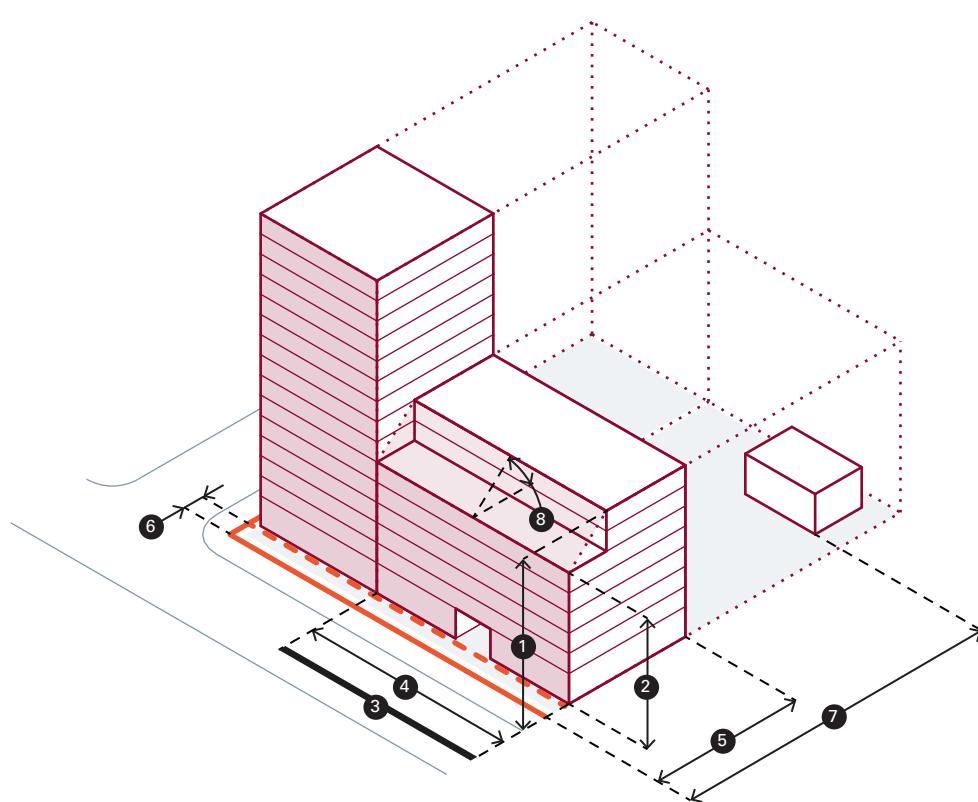
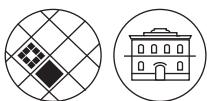
## ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ПАРАМЕТР	ЗОНА Ц-1	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
① Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 65	
Глубина участка, м	Не регулируется	
② Площадь участка, м <sup>2</sup>	макс. 3500	
③ Процент застроенности участка, %	мин. 45 макс. 70	
④ Процент озеленения на участке, %	мин. 20	
⑤ Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8	
⑥ Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 30	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

## ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ



- Красная линия
- - - Линия застройки
- ..... Пространственный конверт
- Земельный участок
- Граница улицы
- ① Нумерация в таблице

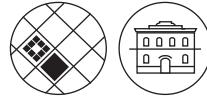
ПАРАМЕТР	ЗОНА Ц-1			
	У-1, У-2	У-3	У-4	У-5
① Высота застройки, м	макс. 27			
② Высота застройки по уличному фронту, м	макс. 21			
Высота здания-акцента <sup>27</sup> , м	макс. 57			
③ Процент застроенности участка по уличному фронту <sup>28</sup> , %	мин. 90 макс. 100		мин. 75 макс. 100	
④ Длина фасада по линии застройки, м	до 8 этажей: макс. 65 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30			
⑤ Глубина застройки, м	Не регулируется			
⑥ Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 1,5		макс. 5	
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется			
⑦ Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 10			
⑧ Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	макс. 55			

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

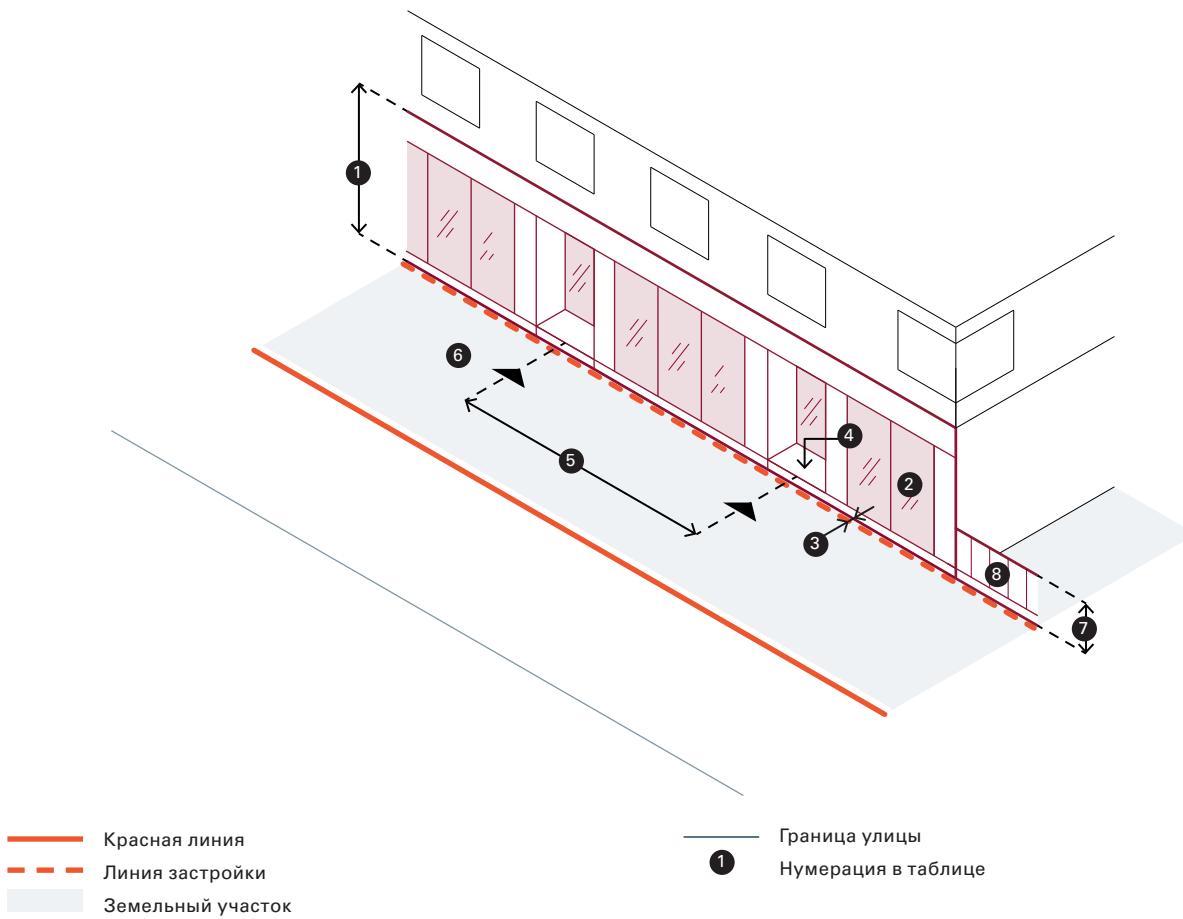
<sup>27</sup> См.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами.

<sup>28</sup> Максимальное значение процента застроенности участка по уличному фронту с учетом максимальной разрешенной длины фасада по линии застройки можно достигнуть при соблюдении разрывов зданий.

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА

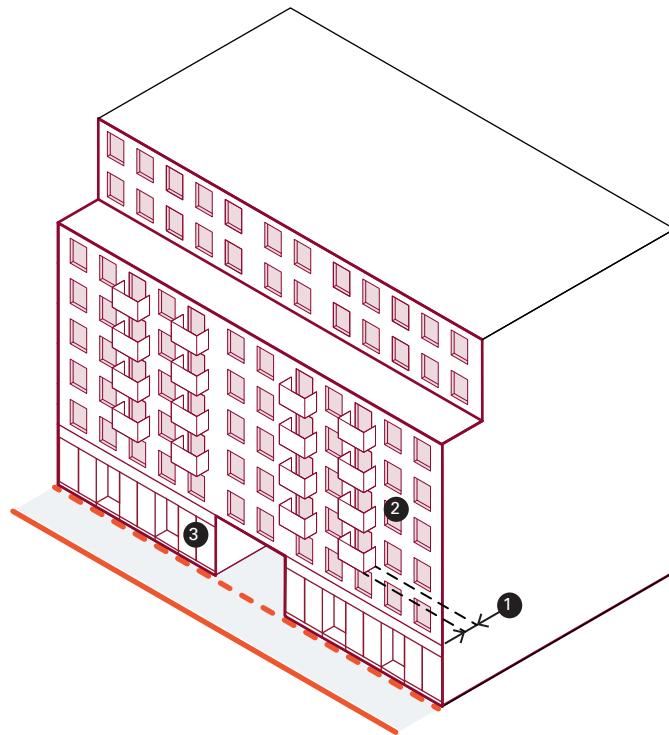
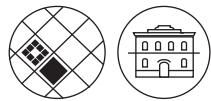


ПАРАМЕТР	ЗОНА Ц-1						
	У-1, У-2	У-3	У-4	У-5			
1 Высота первого этажа, м	мин. 3,8						
2 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 70	мин. 30					
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется						
3 Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 1,2						
4 Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,15	макс. 0,45					
5 Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 20						
6 Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, сквозная						
7 Высота ограждений, м	макс. 0,9						
8 Прозрачность ограждений, %	мин. 70						
Материалы и типы ограждений участка	Не регулируется						
Рекомендуемые типы уличных фронтов <sup>29</sup>	Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, приямок, аркада						

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

<sup>29</sup> См.: Часть 4. Требования к типам уличных фронтов.

## АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ

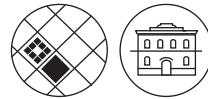


- Красная линия
  - - - Линия застройки
  - Земельный участок
- 1 Нумерация в таблице

ПАРАМЕТР	ЗОНА Ц-1
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
1 Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	макс. 1,2
2 Высота проемов, м	мин. 1,2
Соотношение высоты и ширины проемов	Не регулируется
Угол крыши, при использовании скатной кровли°	Не регулируется
Тип и цвет материалов фасада	
Рекомендуемые типы материалов	Согласно перечню разрешенных типов материалов
Запрещенные типы материалов	Согласно перечню запрещенных типов материалов
3 Допустимое количество материалов / цветов фасада, шт.	макс. 3
Цветовые решения фасадов и крыш	Согласно колористическому паспорту

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером архитектурных решений фасадов.

# КОЛОРИСТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ



## ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ ФАСАДОВ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
<b>Желтые тона</b>					
	Green beige Зелено-бежевый	RAL 1000	S 2020-Y	S 2020-G80Y	S 2020-G90Y
	Beige Бежевый	RAL 1001	S 2020-Y20R	S 2020-Y10R <sup>30</sup>	S 2020-Y30R
	Sand yellow Песочно-желтый	RAL 1002	S 2030-Y20R	S 2030-Y10R	—
	Oyster white Жемчужно-белый	RAL 1013	S 1005-Y10R	S 1005-Y40R	S 1505-G90Y
	Ivory Слоновая кость	RAL 1014	S 1515-Y10R	S 1515-Y	S 2020-Y10R
	Light ivory Светлая слоновая кость	RAL 1015	S 1010-Y30R	S 1010-Y10R	S 1510-Y
	Grey beige Серо-бежевый	RAL 1019	S 4010-Y30R	S 4010-Y50R	S 4010-Y10R
	Olive yellow Оливково-желтый	RAL 1020	S 4020-G90Y	S 4020-Y	—
	Ochre yellow Охра жёлтая	RAL 1024	S 3040-Y10R	—	—
	Broom yellow Желтый ракитник	RAL 1032	S 2050-Y10R	S 2050-Y	—
	Pearl beige Перламутрово-бежевый	RAL 1035	S 4005-Y20R	S 4010-G90Y	—
<b>Синие тона</b>					
	Pigeon blue Голубино-синий	RAL 5014	S 4020-R80B	S 3020-R90B <sup>30</sup>	—
<b>Зеленые тона</b>					
	Reed green Тростниково-зеленый	RAL 6013	S 4020-G30Y	S 4020-G50Y	—
	Pastel green Бело-зеленый	RAL 6019	S 1020-G30Y	S 1010-G10Y <sup>30</sup>	S 1010-G <sup>30</sup>
	Pale green Бледно-зеленый	RAL 6021	S 2020-G50Y <sup>30</sup>	S 2010-G30Y <sup>30</sup>	S 2010-G70Y <sup>30</sup>
	Pastel turquoise Пастельно-бирюзовый	RAL 6034	S 3020-B50G	S 3020-B60G	S 3020-B40G
<b>Серые тона</b>					
	Squirrel grey Серая белка	RAL 7000	S 5005-B20G	S 4502-B	S 4010-B10G
	Silver grey Серебристо-серый	RAL 7001	S 4005-R80B	S 4005-B20G	S 4502-B
	Signal grey Сигнально-серый	RAL 7004	S 4000-N	S 3502-B	S 3500-N
	Stone grey Каменно-серый	RAL 7030	S 3500-N	—	—
	Blue grey Сине-серый	RAL 7031	S 6005-B20G	S 6005-R80B	S 6010-B10G

<sup>30</sup> Оттенки светлее исходного цвета RAL.



ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
	Pebble grey Галечный серый	RAL 7032	S 3005-G80Y	S 3005-Y20R	—
	Light grey Светло-серый	RAL 7035	S 2002-G50Y	S 2000-N	—
	Agate grey Агатовый серый	RAL 7038	S 3005-G20Y	S 3005-G50Y	—
	Telegrey 4 Телегрей 4	RAL 7047	S 2000-N	S 2002-G50Y	S 2002-B50G
<b>Черные и белые тона</b>					
	Cream Кремово-белый	RAL 9001	S 0804-Y30R	S 0804-Y50R	S 1005-Y10R
	Grey white Светло-серый	RAL 9002	S 1502-Y	S 1002-Y	S 1502-G50Y
	Signal white Сигнальный белый	RAL 9003	S 0603-G40Y	S 0500-N	S 0502-G
	Pure white Белый	RAL 9010	S 0603-G80Y	S 0502-Y	S 0502-Y50R
	Traffic white Транспортный белый	RAL 9016	S 0502-G50Y	S 1502-G	S 0603-G40Y
	Papyrus white Папирусно-белый	RAL 9018	S 2002-G50Y	S 1502-G	S 2002-G

### ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ КРЫШ

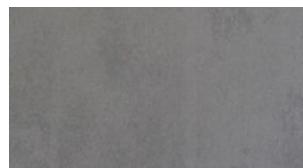
ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ КРОВЛИ		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
<b>Оранжевые тона</b>					
	Yellow orange Желто-оранжевый	RAL 2000	S 2570-Y40R	—	—
	Red orange Красно-оранжевый	RAL 2001	S 2570-Y60R	—	—
	Signal orange Сигнальный оранжевый	RAL 2010	S 2070-Y60R	—	—
	Deep orange Насыщенный оранжевый	RAL 2011	S 2570-Y50R	—	—
	Pearl orange Перламутрово-оранжевый	RAL 2013	S 3060-Y70R	S 3560-Y60R	—
<b>Коричневые тона</b>					
	Ochre brown Охра коричневая	RAL 8001	S 5040-Y30R	—	—
	Clay brown Глиняный коричневый	RAL 8003	S 5040-Y30R	S 6030-Y50R	—
	Copper brown Медно-коричневый	RAL 8004	S 5040-Y60R	S 5040-Y50R	—
	Orange brown Оранжево-коричневый	RAL 8023	S 4050-Y50R	S 4050-Y40R	S 4550-Y40R
	Pearl copper Перламутровый медный	RAL 8029	S 4550-Y70R	S 5040-Y70R	—

# ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

## РАЗРЕШЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



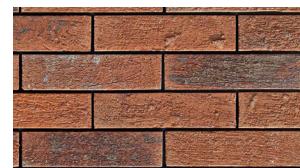
Для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов для возводимых зданий или при реконструкции существующих разрешается использовать только преемственные историческим материалами.



Полированный бетон



Сталь кортеновская



Клинкерная плитка



Фиброкерамические панели<sup>31</sup>



Клинкерный кирпич



Стеклофибробетон



Композитные панели<sup>31</sup>



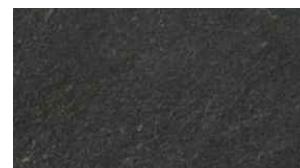
Медь



Керамическая черепица



Натуральный камень



Искусственный камень



Полимерпесчаная черепица



Фальцевые листы



Сланцевая черепица



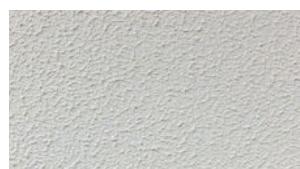
Керамический кирпич



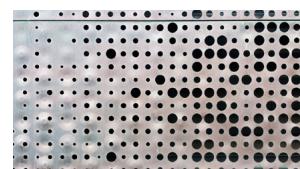
Стекло<sup>32</sup>



Древесина



Мелкозернистая штукатурка.  
Тип нанесения «под шубу»



Перфорированный металл



Стемалит

<sup>31</sup> Запрещено использование фасадных панелей, не имитирующих дерево, кирпич или натуральный камень.

<sup>32</sup> Запрещено использование тонированного или цветного стекла ярких оттенков и светопропусканием менее 75%.

## ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать не свойственные исторической застройке материалы.



Металлическая черепица



Профилированный лист



Битумная черепица



Асбестоцементные листы



Ондулин



Штукатурка «Короед»



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Керамогранит

# ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ФРАГМЕНТА

Ул. Пролетарская в районе домов 63–67



1 Высота застройки — макс. 27 м,  
высота здания-акцента —  
не более 57 м

2 Отступ застройки от красной  
линии — макс. 1,5 м (для улиц У-1  
и У-2)

3 Выступ консольных элементов  
фасада за линию застройки —  
макс. 1,2 м



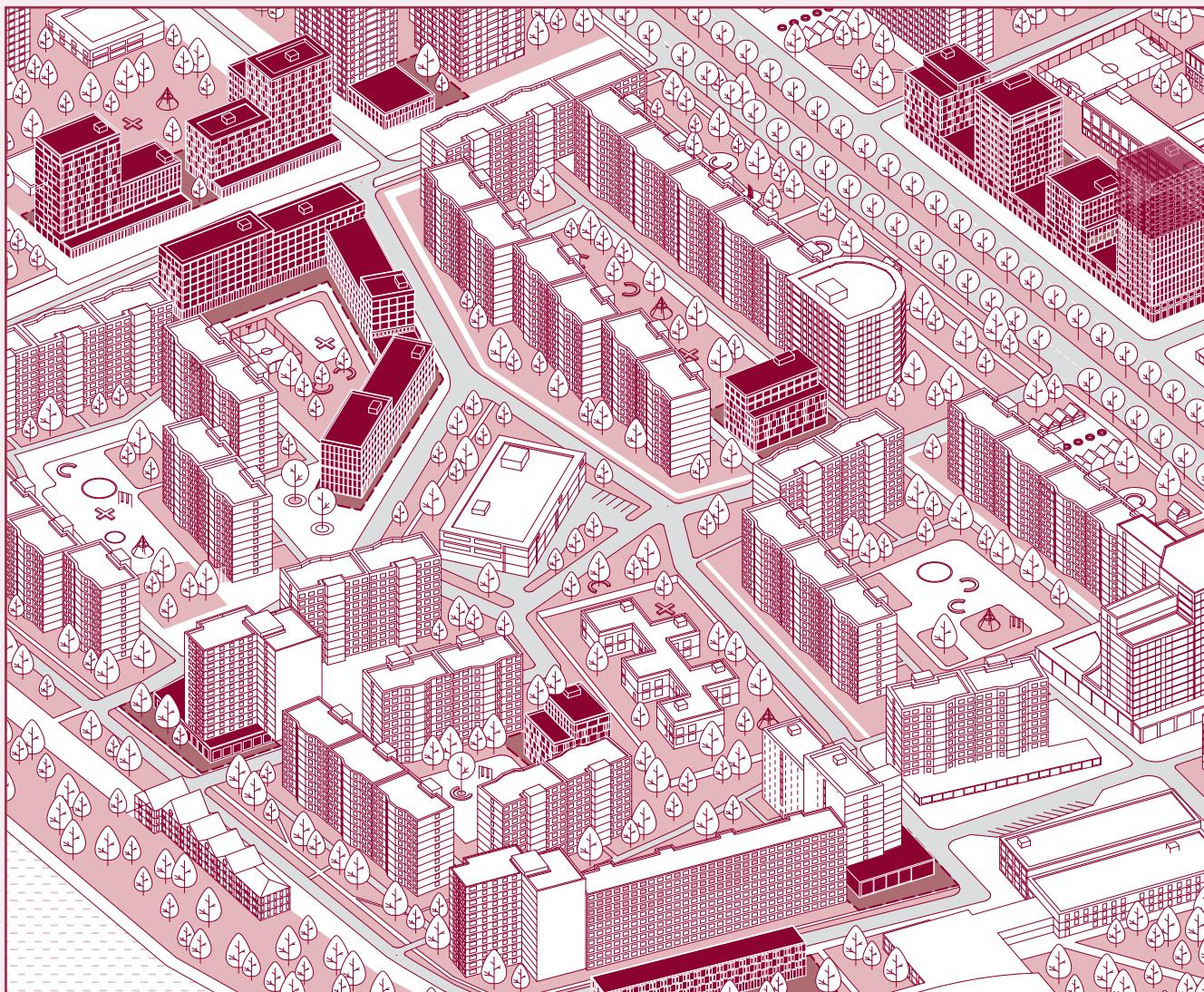
Существующее положение



4 Процент застроенности участка по уличному фронту – мин. 90% (для улиц Y-1 и Y-2)

5 Рекомендуемые типы уличных фронтов – витрина, заглубление, галерея, аркада, стилобат, крыльце, терраса, фронтальный двор, палисадник и зеленая отмостка

## 25. ЗОНА Ц-2 (МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ЦЕНТРЕ)



### ТИПЫ ЗАСТРОЙКИ

- среднеэтажная многоквартирная;
- многоэтажная многоквартирная.

**100 га**

площадь зоны

**5-18 эт.**

этажность

**2 %**

от территорий действия ОПР

**60 %**

максимальная  
застроенность участка

Зона присваивается территориям в центре, где требуется рост, с советской и современной многоэтажной застройкой. Допускается многоквартирная многоэтажная застройка и среднеэтажная. В исключительных случаях — многоэтажная для формирования пространственных акцентов (см.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами).

Сегодняшняя планировочная организация зоны — результат трансформации структуры города в послевоенное время. Укрупнение кварталов, изменение сетки улиц и микрорайонная застройка значительно изменили характер центральной части Калининграда. Жилая застройка в зоне — крупноблочные дома разных серий и незначительное количество довоенных зданий и современных многоэтажных. Среди проблем зоны — строительство жилых зданий без учета существующей инфраструктуры и неудовлетворительное состояние жилого фонда.

Цель регулирования параметров в зоне — формирование условий для разнообразной и многофункциональной среды центральной части города, формирование периметра кварталов; уход от монотонности и массивности советской многоэтажной застройки и адаптация параметров к частично сохранившейся исторической среднеэтажной застройке центра.

Плотность застройки в зоне — наиболее высокая среди всех зон. Достигается высокой долей застроенности участка — до 50%, она рассчитана для возможности размещения всех парковочных мест под землей и организации торговли на первых двух этажах.

В отличие от зоны П-4 (многоэтажной застройки на периферии), для поддержания высокой плотности застройки в зоне Ц-2 регулируется процент не только максимальной, но и минимальной застроенности участка — 25%.

Зона рассчитана на высокий пешеходный поток и долю коммерческих и офисных помещений.

Высота первого этажа — не менее 3,8 м, это значение назначается независимо от типа прилегающей улицы, с учетом высокой вероятности торговли на первых этажах в любом типе улицы.

Ширина участка вдоль красной линии (70 м) и его площадь (4 800 м<sup>2</sup>) — наименьшая среди всех зон с многоэтажной застройкой, но больше, чем в зоне Ц-1 (среднеэтажной застройки в центре). Это создает условия для появления более компактных, по сравнению с подзоной П-4Б (многоэтажной плотной застройки на периферии), зданий-кварталов со стилобатом.

Процент застроенности по уличному фронту зависит от типа прилегающей улицы (см.: 36. Улицы): для улиц У-1 (главных) характерен сплошной фронт, сформированный брандмауэрной застройкой с коммерческими предприятиями на первых этажах; для У-2 (второстепенных), У-3 (местных) и У-4 (пешеходных) — проницаемый фронт при сохранении высокой плотности застройки. Отступ линии застройки от красной линии вдоль улиц У-1 (главных) — макс. 3 м, это формирует активный фронт и повышает доступность первых этажей. Отступ до 8 м вдоль У-2 (второстепенных) и У-3 (местных) позволяет организовывать у жилых первых этажей палисадники — и сохранить сформированность фронта.

## ДОПУСТИМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ЗОНЫ

### ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ

Длина стороны квартала, м	макс. 150
Площадь квартала, га	макс. 2

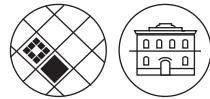
### ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ

Ширина У-1 (главной), м	26,7–39
Ширина У-2 (второстепенной), м	9,2–19,45
Ширина У-3 (местной), м	8,75–20,9
Ширина У-4 (пешеходной), м	13,8–25,0
Ширина У-5 (магистральной), м	—

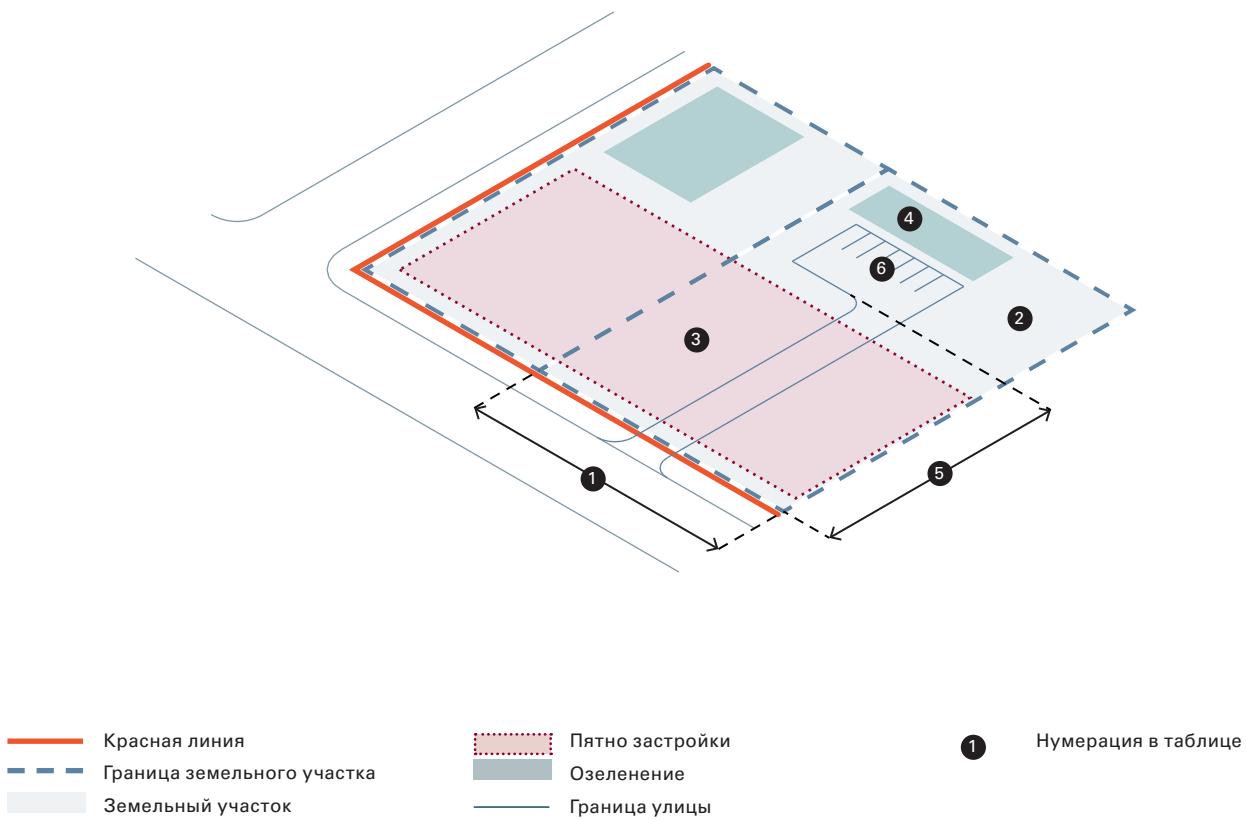
### ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ

Размер ПЛ-1 (главной), га	—
Размер ПЛ-2 (местной), га	0,1–0,2
Размер ОЗ-1 (главного парка), га	—
Размер ОЗ-2 (местного парка), га	1–2
Размер ОЗ-3 (сквера), га	0,2–0,8
Ширина ОЗ-4 (линейного парка), м	15–50
Размер ОЗ-5 (покет-парка), га	0,03–0,15

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

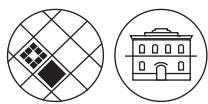


## ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

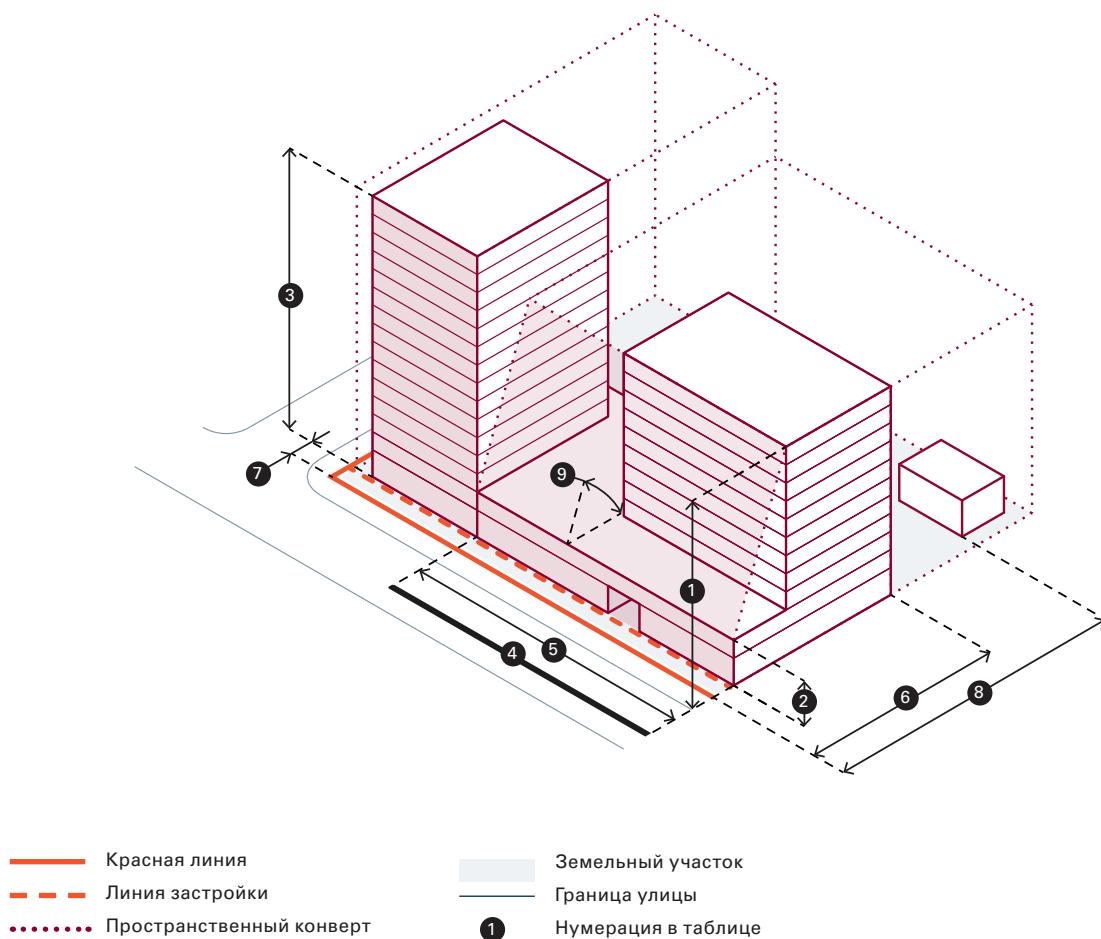


ПАРАМЕТР	ЗОНА Ц-2	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
1 Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 70	
Глубина участка, м	Не регулируется	
2 Площадь участка, м <sup>2</sup>	макс. 4800	
3 Процент застроенности участка, %	мин. 25 макс. 50	
4 Процент озеленения на участке, %	мин. 20	
5 Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8	
6 Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 40	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.



## ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ



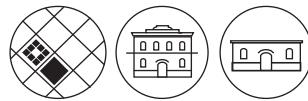
ПАРАМЕТРЫ	ЗОНА Ц-2						
	У-1, У-2	У-3	У-4	У-5			
1 Высота застройки, м	макс. 39						
2 Высота застройки по уличному фронту, м	макс. 21						
3 Высота здания-акцента <sup>33</sup> , м	макс. 57						
4 Процент застроенности участка по уличному фронту <sup>34</sup> , %	мин. 90 макс. 100	мин. 70 макс. 100					
5 Длина фасада по линии застройки, м	до 8 этажей: макс. 70 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30						
6 Глубина застройки, м	макс. 20						
7 Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 3	макс. 8					
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется						
8 Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15						
9 Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	макс. 55						

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

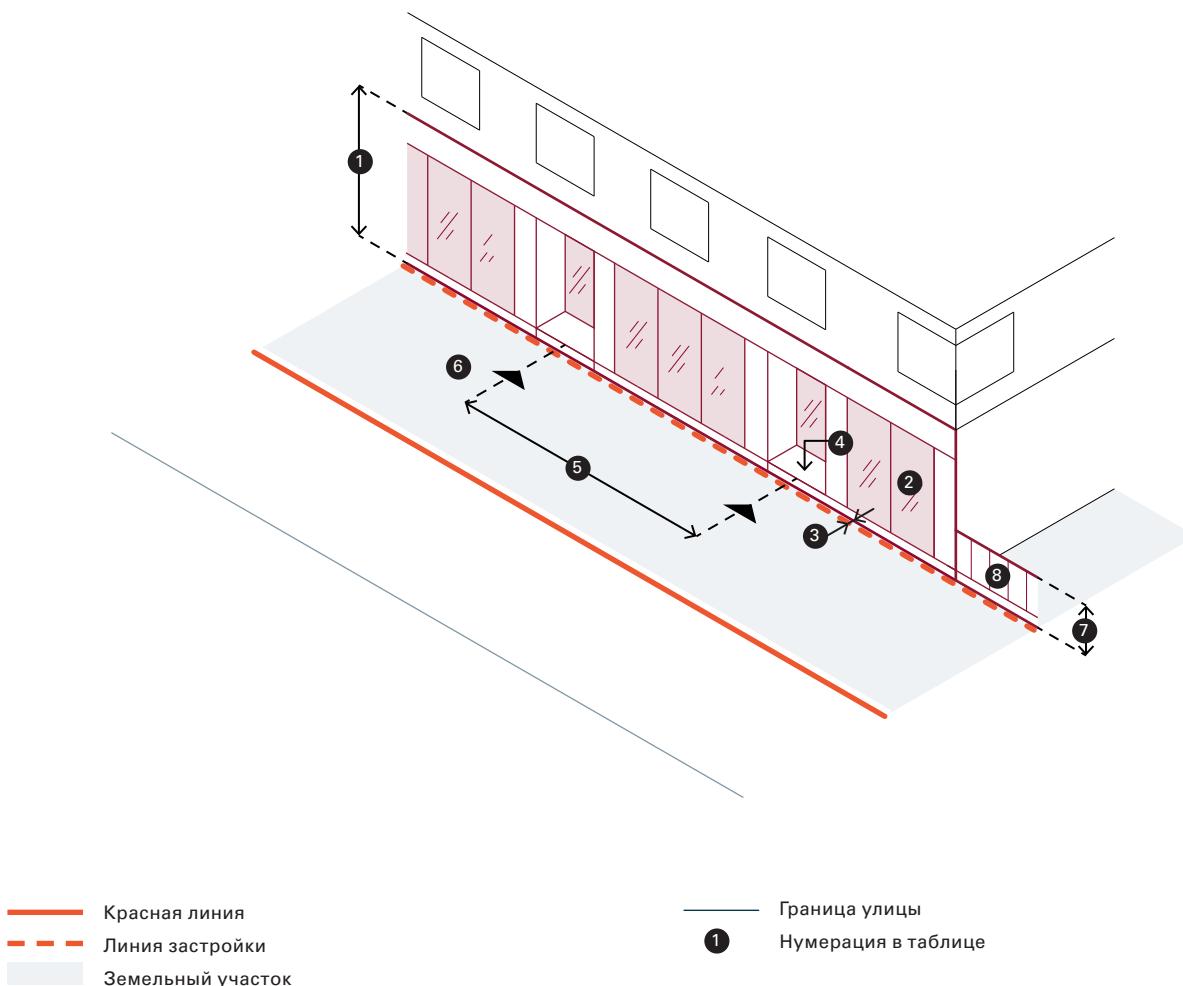
<sup>33</sup> См.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами.

<sup>34</sup> Максимальное значение процента застроенности участка по уличному фронту с учетом максимальной разрешенной длины фасада по линии застройки можно достигнуть при соблюдении разрывов зданий.

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА

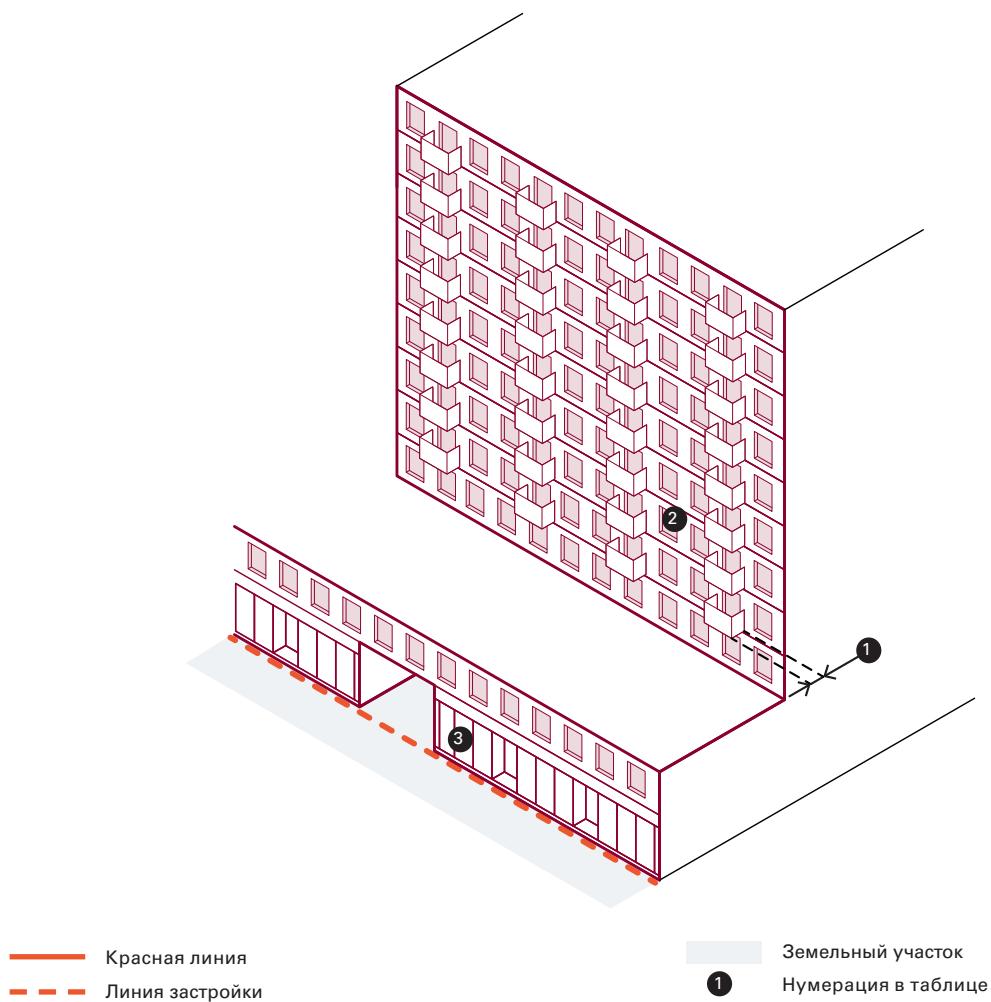


ПАРАМЕТР	ЗОНА Ц-2								
	У-1, У-2	У-3	У-4	У-5					
① Высота первого этажа, м	мин. 3,8								
② Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 70	мин. 30							
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется								
③ Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 1,2								
④ Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,15	макс. 0,45							
⑤ Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 20								
⑥ Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, сквозная								
⑦ Высота ограждений, м	макс. 0,9								
⑧ Прозрачность ограждений, %	мин. 70								
Материалы и типы ограждений участка	Не регулируется								
Рекомендуемые типы уличного фронта <sup>35</sup>	Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, приямок, аркада.								

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

<sup>35</sup> См.: Часть 4. Требования к типам уличных фронтов.

## АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ



ПАРАМЕТР	ZONA Ц-2
	Y-1, Y-2, Y-3, Y-4, Y-5
1 Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	макс. 1,2
2 Высота проемов, м	мин. 1,2
Соотношение высоты и ширины проемов	Не регулируется
Угол крыши, при использовании скатной кровли°	Не регулируется
Тип и цвет материалов фасада	
Рекомендуемые типы материалов	Согласно перечню разрешенных типов материалов
Запрещенные типы материалов	Согласно перечню запрещенных типов материалов
3 Допустимое количество материалов / цветов фасада, шт.	макс. 3
Цветовые решения фасадов и крыш	Согласно колористическому паспорту

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером архитектурных решений фасадов.

# КОЛОРИСТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ



## ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ ФАСАДОВ

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
<b>Желтые тона</b>					
	Green beige Зелено-бежевый	RAL 1000	S 2020-Y	S 2020-G80Y	S 2020-G90Y
	Beige Бежевый	RAL 1001	S 2020-Y20R	S 2020-Y10R <sup>36</sup>	S 2020-Y30R
	Sand yellow Песочно-желтый	RAL 1002	S 2030-Y20R	S 2030-Y10R	—
	Oyster white Жемчужно-белый	RAL 1013	S 1005-Y10R	S 1005-Y40R	S 1505-G90Y
	Ivory Слоновая кость	RAL 1014	S 1515-Y10R	S 1515-Y	S 2020-Y10R
	Light ivory Светлая слоновая кость	RAL 1015	S 1010-Y30R	S 1010-Y10R	S 1510-Y
	Grey beige Серо-бежевый	RAL 1019	S 4010-Y30R	S 4010-Y50R	S 4010-Y10R
	Olive yellow Оливково-желтый	RAL 1020	S 4020-G90Y	S 4020-Y	—
	Ochre yellow Охра жёлтая	RAL 1024	S 3040-Y10R	—	—
	Broom yellow Желтый ракитник	RAL 1032	S 2050-Y10R	S 2050-Y	—
	Pearl beige Перламутрово- бежевый	RAL 1035	S 4005-Y20R	S 4010-G90Y	—
<b>Синие тона</b>					
	Pigeon blue Голубино-синий	RAL 5014	S 4020-R80B	S 3020-R90B <sup>36</sup>	—
<b>Зеленые тона</b>					
	Reed green Тростниково- зеленый	RAL 6013	S 4020-G30Y	S 4020-G50Y	—
	Pastel green Бело-зеленый	RAL 6019	S 1020-G30Y	S 1010-G10Y <sup>36</sup>	S 1010-G <sup>36</sup>
	Pale green Бледно-зеленый	RAL 6021	S 2020-G50Y <sup>36</sup>	S 2010-G30Y <sup>36</sup>	S 2010-G70Y <sup>36</sup>
	Pastel turquoise Пастельно-бирюзовый	RAL 6034	S 3020-B50G	S 3020-B60G	S 3020-B40G
<b>Серые тона</b>					
	Squirrel grey Серая белка	RAL 7000	S 5005-B20G	S 4502-B	S 4010-B10G
	Silver grey Серебристо-серый	RAL 7001	S 4005-R80B	S 4005-B20G	S 4502-B
	Signal grey Сигнально-серый	RAL 7004	S 4000-N	S 3502-B	S 3500-N
	Stone grey Каменно-серый	RAL 7030	S 3500-N	—	—
	Blue grey Сине-серый	RAL 7031	S 6005-B20G	S 6005-R80B	S 6010-B10G

<sup>36</sup> Оттенки светлее исходного цвета RAL.

ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ГЛУХОЙ ПОВЕРХНОСТИ ФАСАДА		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
	Pebble grey Галечный серый	RAL 7032	S 3005-G80Y	S 3005-Y20R	—
	Light grey Светло-серый	RAL 7035	S 2002-G50Y	S 2000-N	—
	Agate grey Агатовый серый	RAL 7038	S 3005-G20Y	S 3005-G50Y	—
	Telegrey 4 Телегрей 4	RAL 7047	S 2000-N	S 2002-G50Y	S 2002-B50G
<b>Черные и белые тона</b>					
	Cream Кремово-белый	RAL 9001	S 0804-Y30R	S 0804-Y50R	S 1005-Y10R
	Grey white Светло-серый	RAL 9002	S 1502-Y	S 1002-Y	S 1502-G50Y
	Signal white Сигнальный белый	RAL 9003	S 0603-G40Y	S 0500-N	S 0502-G
	Pure white Белый	RAL 9010	S 0603-G80Y	S 0502-Y	S 0502-Y50R
	Traffic white Транспортный белый	RAL 9016	S 0502-G50Y	S 1502-G	S 0603-G40Y
	Papyrus white Папирусно-белый	RAL 9018	S 2002-G50Y	S 1502-G	S 2002-G

#### ЦВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ КРЫШ

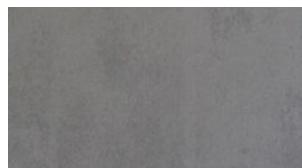
ОСНОВНЫЕ ЦВЕТА ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ КРОВЛИ		RAL CLASSIC	ALTERNATIVE COLOURS – NCS		
<b>Оранжевые тона</b>					
	Yellow orange Желто-оранжевый	RAL 2000	S 2570-Y40R	—	—
	Red orange Красно-оранжевый	RAL 2001	S 2570-Y60R	—	—
	Signal orange Сигнальный оранжевый	RAL 2010	S 2070-Y60R	—	—
	Deep orange Насыщенный оранжевый	RAL 2011	S 2570-Y50R	—	—
	Pearl orange Перламутрово-оранжевый	RAL 2013	S 3060-Y70R	S 3560-Y60R	—
<b>Коричневые тона</b>					
	Ochre brown Охра коричневая	RAL 8001	S 5040-Y30R	—	—
	Clay brown Глиняный коричневый	RAL 8003	S 5040-Y30R	S 6030-Y50R	—
	Copper brown Медно-коричневый	RAL 8004	S 5040-Y60R	S 5040-Y50R	—
	Orange brown Оранжево-коричневый	RAL 8023	S 4050-Y50R	S 4050-Y40R	S 4550-Y40R
	Pearl copper Перламутровый медный	RAL 8029	S 4550-Y70R	S 5040-Y70R	—

# ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

## РАЗРЕШЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов для возводимых зданий или при реконструкции существующих разрешается использовать только преемственные историческим материалами.



Полированный бетон



Сталь кортеновская



Клинкерная плитка



Фиброкерамические панели<sup>37</sup>



Клинкерный кирпич



Стеклофибробетон



Композитные панели<sup>37</sup>



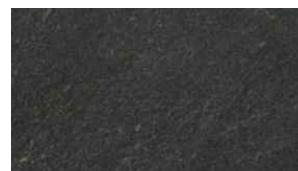
Медь



Керамическая черепица



Натуральный камень



Искусственный камень



Полимерпесчаная черепица



Фальцевые листы



Сланцевая черепица



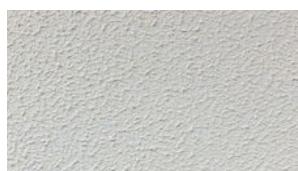
Керамический кирпич



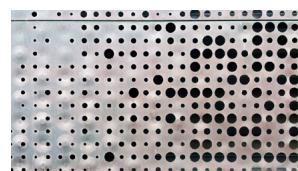
Стекло<sup>38</sup>



Древесина



Мелкозернистая штукатурка.  
Тип нанесения «под шубу»



Перфорированный металл



Стемалит

<sup>37</sup> Запрещено использование фасадных панелей, не имитирующих дерево, кирпич или натуральный камень.

<sup>38</sup> Запрещено использование тонированного или цветного стекла ярких оттенков и светопропусканием менее 75%.

## ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать не свойственные исторической застройке материалы.



Металлическая черепица



Профилированный лист



Битумная черепица



Асбестоцементные листы



Ондулин



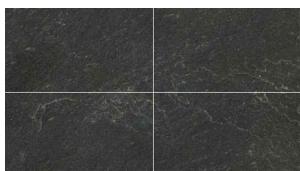
Штукатурка «Короед»



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Керамогранит

# ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ФРАГМЕНТА

Ул. Фрунзе в районе домов 37–43



1 Высота застройки по уличному фронту — 21 м

2 Отступ застройки от красной линии — макс. 3 м (для улиц У-1 и У-2)

3 Процент остекления первого этажа — мин. 70% (для улиц У-1 и У-2)

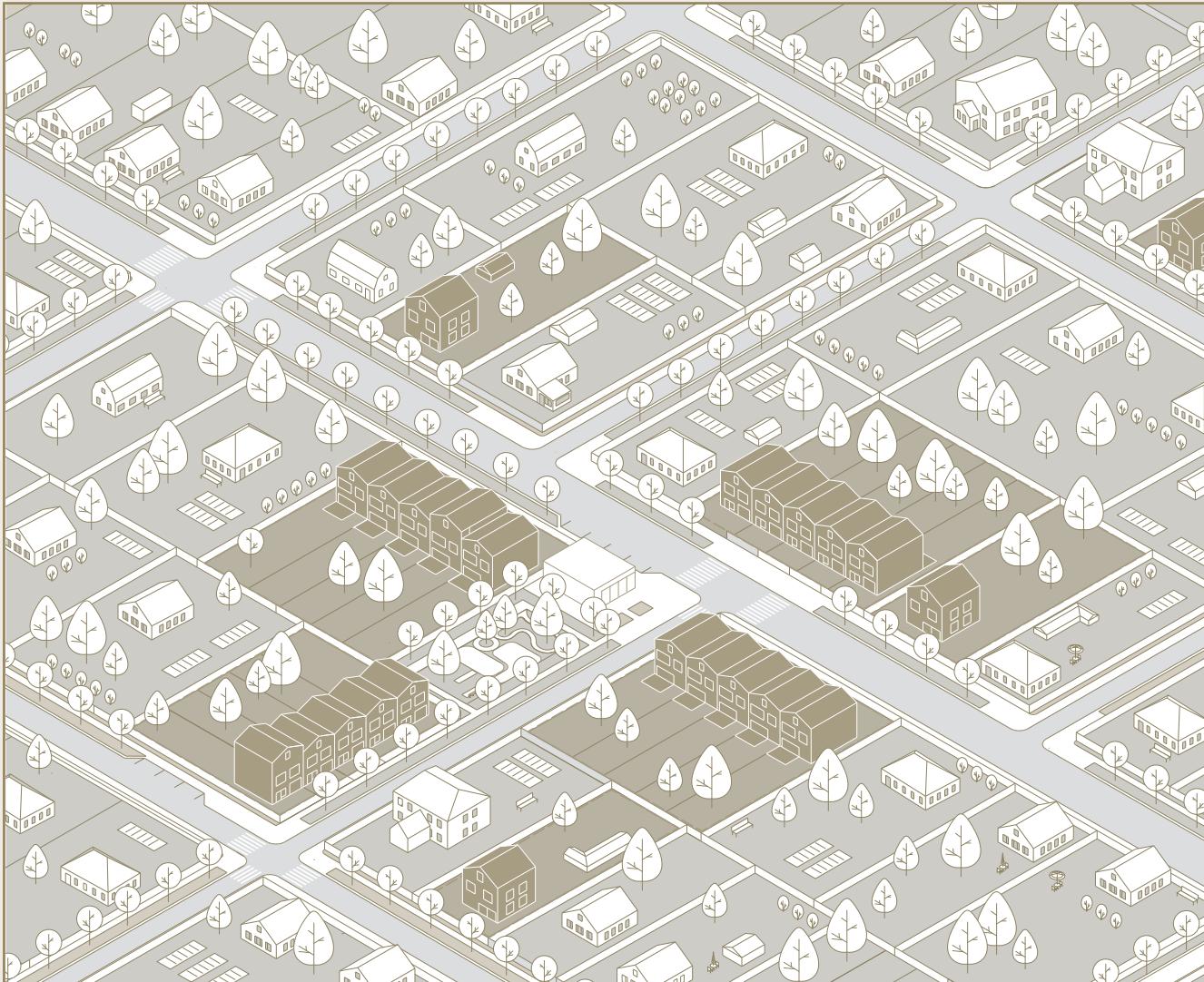


Существующее положение



- 4 Процент застроенности участка по уличному фронту – мин. 90% (для улиц У-1 и У-2)

## 26. ЗОНА П-1 (ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ)



### ТИПЫ ЗАСТРОЙКИ

- индивидуальная;
- блокированная;
- малоэтажная многоквартирная.

**1232 га**

площадь зоны

**1-3 эт.**

этажность

**20 %**

от территорий действия ОПР

**50 %**

максимальная  
застроенность участка

**Зона присваивается территориям на периферии с индивидуальной застройкой. Допускается индивидуальная и блокированная застройка и многоквартирная малоэтажная (2–4 этажа).**

Цель регулирования параметров в зоне — поддержание природного характера среды, ее сбалансированности, акцентирование ее основного преимущества — наличия отдельного входа в жилье и придомового участка; сохранение характеристик застройки, сложившихся исторически. Автомобили размещаются при индивидуальной и блокированной застройке на придомовом участке, при многоквартирной — на участке многоквартирного дома.

Плотность застройки наиболее низкая среди всех зон. Для зоны характерны высокий процент озеленения — не менее 45%, четкое разграничение частных и общественных пространств, преобладание частных придомовых участков над участками многоквартирных домов. Пешеходный поток в зоне низкий, поэтому в ней не развита торговля. Коммерческие предприятия в зоне концентрируются возле небольшого открытого пространства или на главной улице, что формирует центры городской жизни.

Для сформированности и ритмичности уличного фронта регулируются максимальная ширина участка вдоль красной линии — не более 35 м. Процент застроенности участка низкий — не более 50%. Это позволяет сохранить природный характер среды.

Отступы линии застройки от красной линии для индивидуальных домов допускаются до 8 м (для улиц У-1 до 3 м), это обеспечит приватность и сохранит визуальную связь застройки с уличным пространством.

Среди параметров уличного фронта регулируется только один — процент остекления фасада первого этажа, так как в зоне не предполагается развитие торговли на первых этажах. Уличный фронт в зоне формируют ограждения, поэтому их параметры определяют целостное восприятие улиц. Для визуальной проницаемости и социального контроля ограждения должны быть с прозрачной структурой или выполнены из прозрачных материалов, а их высота не должна превышать 1,5 м.

## **ДОПУСТИМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ЗОНЫ**

### **ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ**

Длина стороны квартала, м	макс. 510
Площадь квартала, га	макс. 5

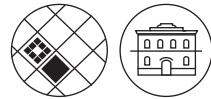
### **ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ**

Ширина У-1 (главной), м	18,85–24,5
Ширина У-2 (второстепенной), м	—
Ширина У-3 (местной), м	7,75–20
Ширина У-4 (пешеходной), м	13,8–25
Ширина У-5 (магистральной), м	20,6–30

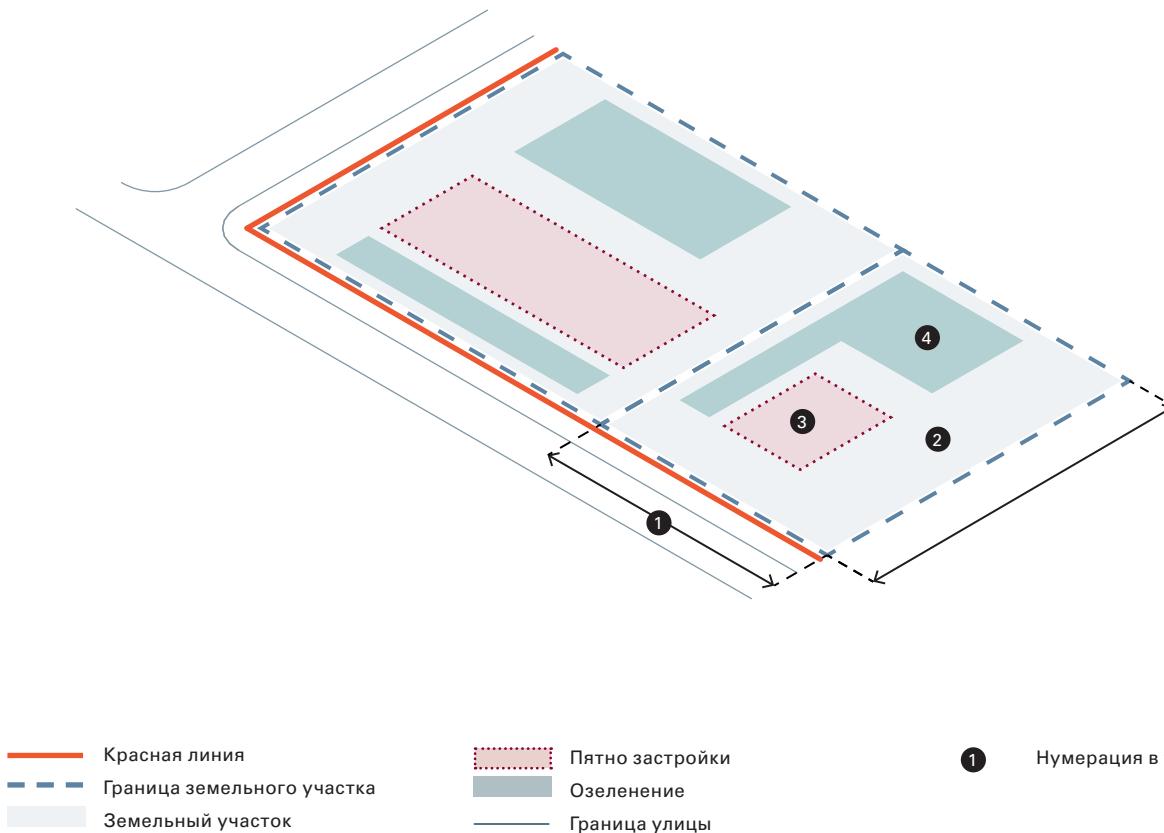
### **ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ**

Размер ПЛ-1 (главной), га	—
Размер ПЛ-2 (местной), га	0,1–0,2
Размер ОЗ-1 (главного парка), га	—
Размер ОЗ-2 (местного парка), га	1–2
Размер ОЗ-3 (сквера), га	—
Ширина ОЗ-4 (линейного парка), м	15–50
Размер ОЗ-5 (пocket-парка), га	0,03–0,15

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

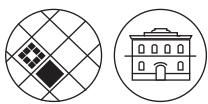


## ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

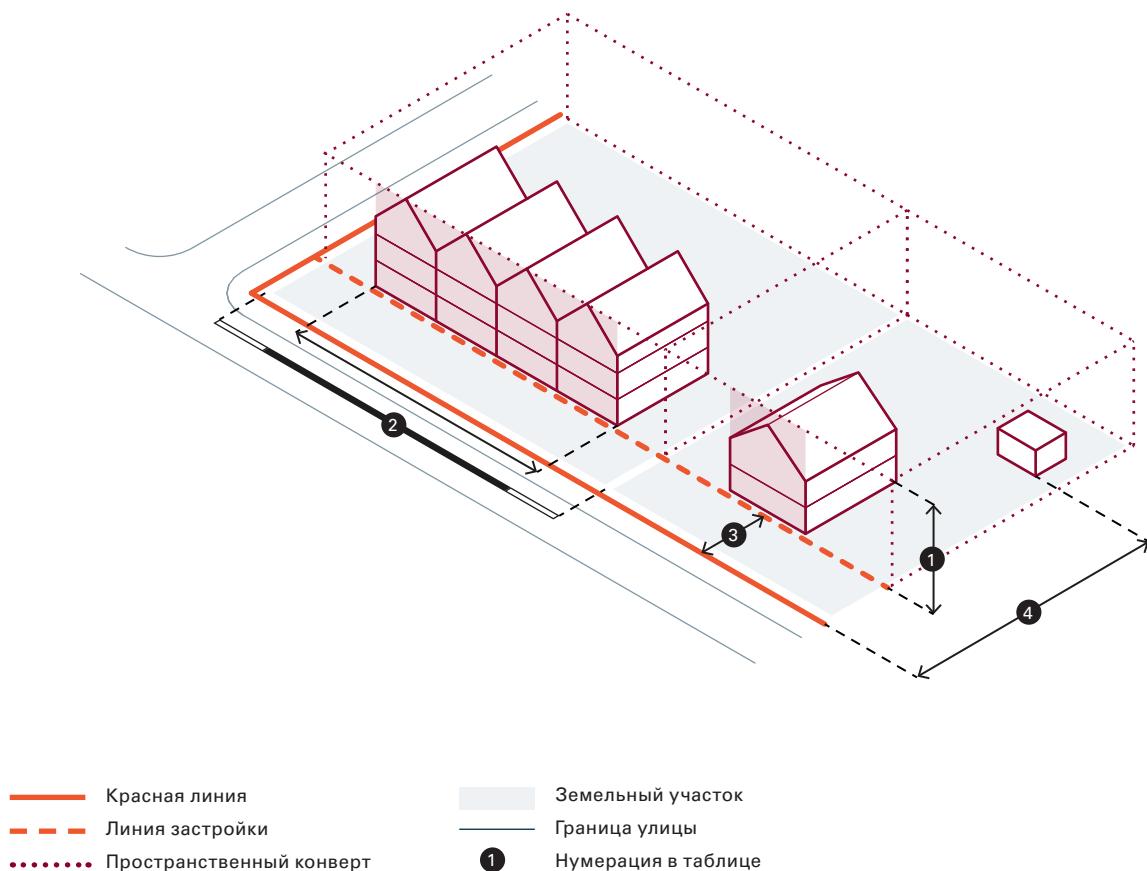


ПАРАМЕТР	ЗОНА П-1	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
1 Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 35	
Глубина участка, м	Не регулируется	
2 Площадь участка, м <sup>2</sup>	мин. 400 макс. 2500	
3 Процент застроенности участка, %	макс. 50	
4 Процент озеленения на участке, %	мин. 45	
Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	Не регулируется	
Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	малоэтажная застройка — макс. 10	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.



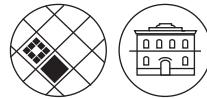
## ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ



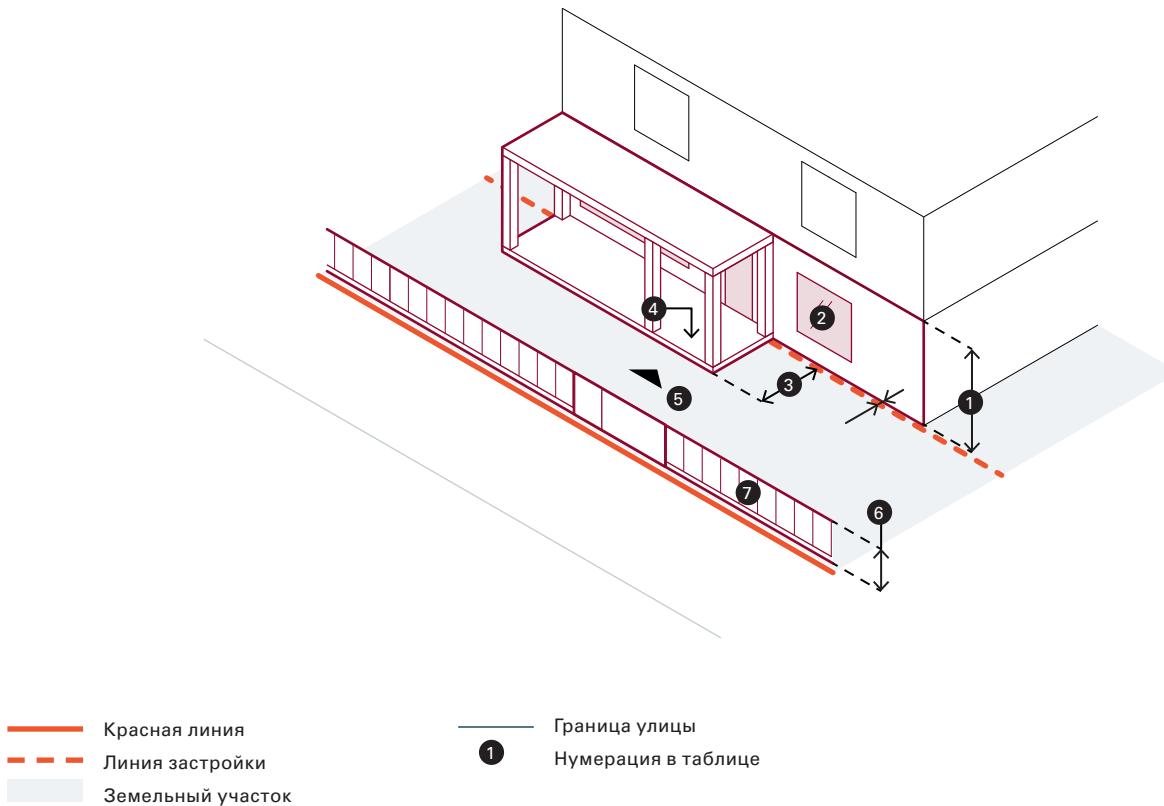
ПАРАМЕТР	ЗОНА П-1								
	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5				
① Высота застройки, м	макс. 12								
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется								
② Процент застроенности участка по уличному фронту, %	макс. 90	макс. 70							
Длина фасада по линии застройки, м	Не регулируется								
Глубина застройки, м	Не регулируется								
③ Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 3	мин. 3 макс. 8							
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется								
④ Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15								
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется								

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТР	ЗОНА П-1
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
1 Высота первого этажа, м	Не регулируется
2 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 30
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется
3 Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	макс. 2
4 Уровень входа на первый этаж, м	макс. 1,2
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется
5 Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная
6 Высота ограждений, м	макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м
7 Прозрачность ограждений, %	мин. 70
Рекомендуемые типы уличного фронта <sup>39</sup>	Палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

<sup>39</sup> См.: Часть 4. Требования к типам уличных фронтов.

# ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

## ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать:



Профилированный лист



Асбестоцементные листы



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Штукатурка «Короед»



Керамогранит

# ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ФРАГМЕНТА

Ул. Ключевая в районе домов 20–38



1 Высота застройки — макс. 12 м

2 Отступ застройки от красной линии — макс. 8 м (для улиц У-2 — У-5)

3 Высота ограждений — макс. 1,5 м (макс. высота глухой части — до 0,3 м)

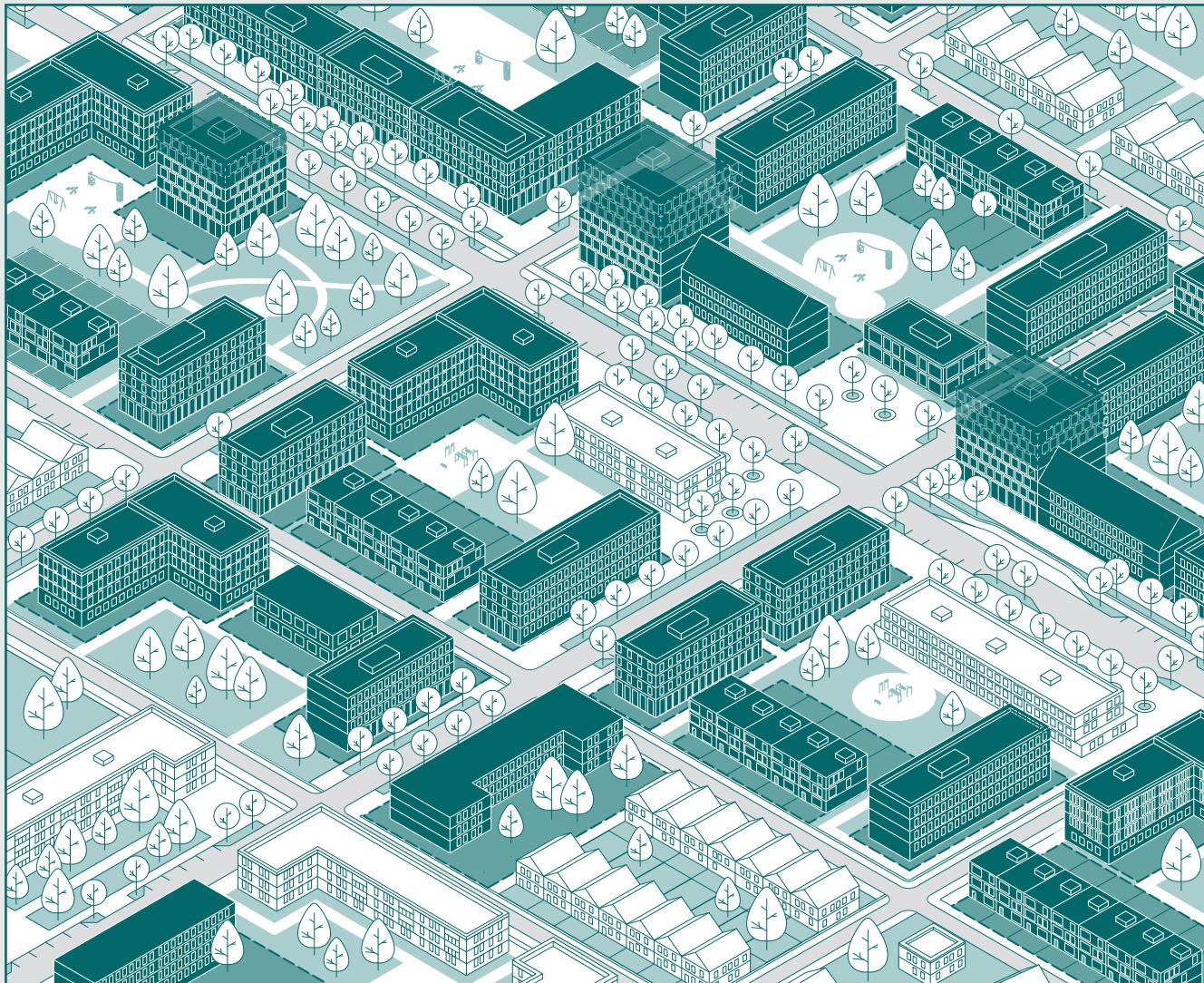


Существующее положение



- 4 Процент застроенности участка по уличному фронту – макс. 70% (для улиц Y-2 – Y-5)

## 27. ЗОНА П-2 (МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ)



### ТИПЫ ЗАСТРОЙКИ

- блокированная;
- малоэтажная многоквартирная;
- среднеэтажная многоквартирная (здания-акценты).

**490 га**

площадь зоны

**2–4 эт.**

этажность

**8 %**

от территорий действия ОПР

**60 %**

максимальная застроенность участка

Зона присваивается территориям на периферии с малоэтажной современной и советской застройкой, иногда смешанной с исторической или расположенной по соседству с ней. Допускается многоквартирная малоэтажная застройка и блокированная. В исключительных случаях — многоквартирная среднеэтажная для формирования пространственных акцентов (см.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами).



### ПОДЗОНА П-2А (МАЛОЭТАЖНОЙ РАЗРЕЖЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ)

Плотность застройки в подзоне ниже, чем в подзоне П-2Б. Присваивается территориям с низким пешеходным потоком, где нет концентрации коммерческих функций.

Цель регулирования параметров в подзоне — создание малоэтажной разреженной среды с сочетанием пригородного и городского характера. В приоритете многоквартирная и блокированная застройка, отдельные входы и придомовые участки характерны для 50 % застройки. Подзона представляет собой аналог зоны И-2 с менее строгим регламентом, позволяет совместить преимущества проживания в пригородной среде с доступностью обслуживания застройки. Автомобили размещаются при многоквартирной застройке на общем участке, при блокированной — на частных.

Высота застройки — не более 14 м. Малоэтажная застройка формирует разреженную среду — и гармонирует с прилегающей индивидуальной, исторической и разреженной среднеэтажной. Подзона подходит для уплотнения территорий с индивидуальной застройкой, предполагающих рост; для территорий с малоэтажной советской и современной застройкой (в основном смешанной с исторической), предполагающих стабилизацию.

Площадь участка — 4000 м<sup>2</sup>, ширина участка вдоль красной линии — 70 м. В подзоне предполагается низкий процент застроенности участка (не более 50 %) и высокий процент озеленения на участке (не менее 30 %). Вместе с малой этажностью и небольшим процентом застроенности участка по уличному фронту (для улиц У-2 (второстепенных), У-3 (местных), У-4 (пешеходных), У-5 (магистральных) — до 70 %) это способствует формированию низкой плотности застройки и разреженной среды.

### ПОДЗОНА П-2Б (МАЛОЭТАЖНОЙ ПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ)

Плотность застройки выше, чем в подзоне П-2А. Подзона присваивается территориям с высоким пешеходным потоком и концентрацией коммерческих функций.

Цель регулирования параметров в подзоне — создание плотной малоэтажной среды городского характера, с периметральной квартальной застройкой. Первые этажи рассчитаны на организацию торговли. Парковки размещаются на общих участках многоквартирных домов.

Высота застройки — не более 14 м. Малоэтажная застройка формирует плотный фронт застройки, процент застроенности участка по уличному фронту выше, чем в подзоне П-2А. Подзона формируется вблизи исторической среднеэтажной застройки, на территориях смешанной советской и современной и исторической застройки. Параметры в подзоне установлены с учетом параметров зоны И-3 (исторической среднеэтажной застройки). Застройка гармонирует с зданиями до восьми этажей, подходит для перехода между конфликтующими типами застройки, например, многоэтажной или среднеэтажной с индивидуальной.

Площадь участка — 4000 м<sup>2</sup>, ширина участка вдоль красной линии — 60 м. В подзоне предполагается более высокий процент застроенности участка (до 60 %) и меньший, чем в подзоне П-2А процент озеленения на участке (до 20 %). Формированию плотной среды, характеризующейся сплошной периметральной застройкой с активным уличным фронтом, способствует больший по сравнению с подзоной П-2Б, процент застроенности по уличному фронту. Значение этого параметра зависит от типа прилегающей улицы (см.: 36. Улицы): вдоль улиц У-1 (главных) — не менее 80 %; У-2 (второстепенных), У-3 (местных), У-4 (пешеходных) и У-5 (магистральных) — не менее 70 %.

## ДОПУСТИМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ЗОНЫ

### ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ

Длина стороны квартала, м	макс. 250
Площадь квартала, га	макс. 4,5

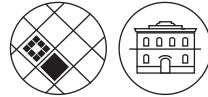
### ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ

Ширина У-1 (главной), м	18,85–24,5
Ширина У-2 (второстепенной), м	—
Ширина У-3 (местной), м	7,75–20
Ширина У-4 (пешеходной), м	13,8–25
Ширина У-5 (магистральной), м	20,6–30

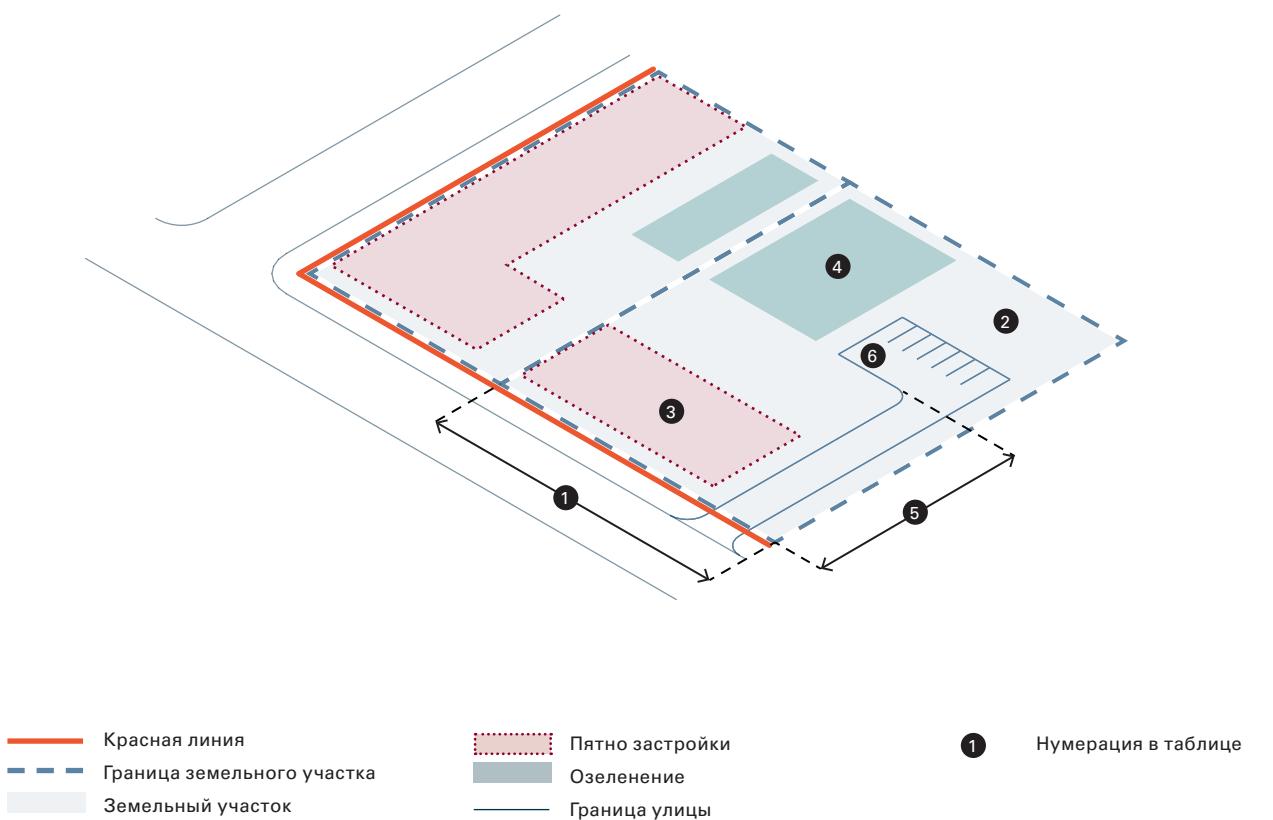
### ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ

Размер ПЛ-1 (главной), га	—
Размер ПЛ-2 (местной), га	0,1–0,2
Размер ОЗ-1 (главного парка), га	—
Размер ОЗ-2 (местного парка), га	1–2
Размер ОЗ-3 (сквера), га	0,2–0,8
Ширина ОЗ-4 (линейного парка), м	15–50
Размер ОЗ-5 (пocket-парка), га	0,03–0,15

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



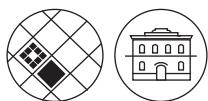
## ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



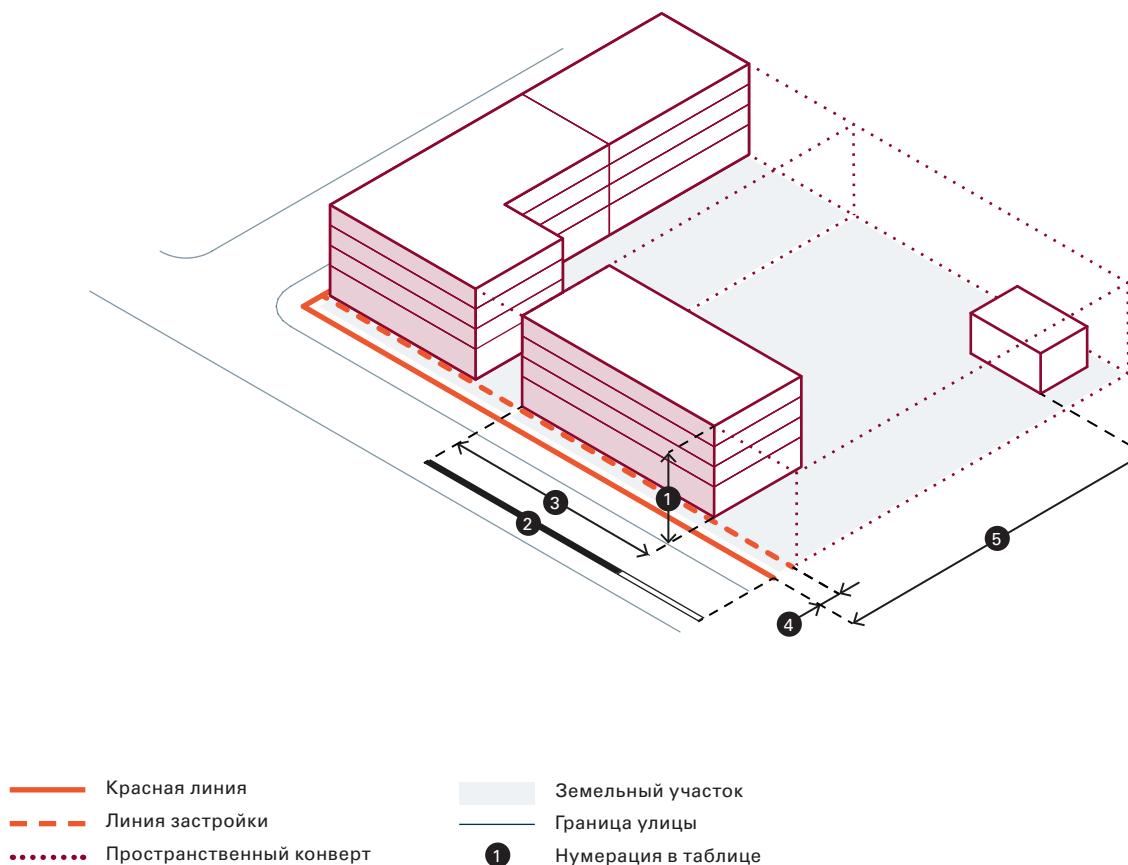
ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА П-2А		ПОДЗОНА П-2Б
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5		У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
1 Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 70		макс. 60
Глубина участка, м	Не регулируется		Не регулируется
2 Площадь участка, м <sup>2</sup>	мин. 1000 макс. 4000		мин. 500 макс. 4000
3 Процент застроенности участка, %	макс. 50		макс. 60
4 Процент озеленения на участке, %	мин. 30		мин. 20
5 Отступ плоскостных автостоянок от красной линии <sup>40</sup> , м	мин. 8		мин. 8
6 Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 35		макс. 45

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

<sup>40</sup> Параметр регулируется только для малоэтажной и среднеэтажной многоквартирной застройки.



## ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ



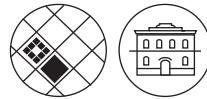
ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА П-2А					ПОДЗОНА П-2Б												
	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5								
1 Высота застройки, м	макс. 14					макс. 14												
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется					Не регулируется												
Высота здания-акцента <sup>41</sup> , м	макс. 18					макс. 18												
2 Процент застроенности участка по улично-му фронту <sup>42</sup> , %	мин. 70 макс. 90	мин. 50 макс. 70				мин. 80 макс. 100	мин. 70 макс. 90											
3 Длина фасада по линии застройки, м	2–4 этажа: не регулируется 5 этажей: макс. 45					2–4 этажа: не регулируется 5 этажей: макс. 45												
Глубина застройки, м	Не регулируется					Не регулируется												
4 Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 1,5	макс. 8				макс. 1,5	макс. 8											
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется					Не регулируется												
5 Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15					мин. 15												
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется					Не регулируется												

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

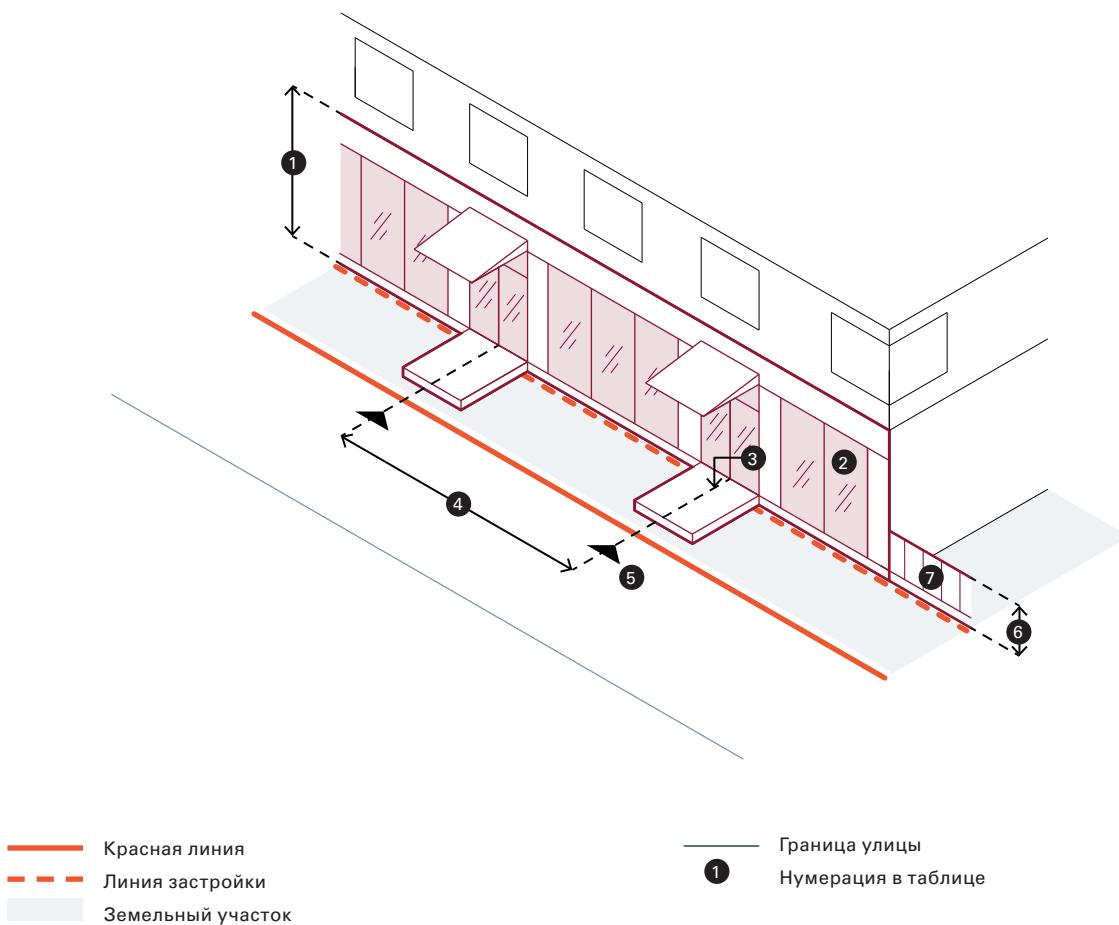
<sup>41</sup> См.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами.

<sup>42</sup> Максимальное значение процента застроенности участка по уличному фронту с учетом максимальной разрешенной длины фасада по линии застройки можно достигнуть при соблюдении разрывов зданий.

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА

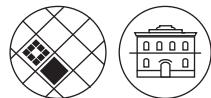


ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА П-2А					ПОДЗОНА П-2Б											
	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5							
1 Высота первого этажа, м	мин. 3,5					мин. 3,5											
2 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 60	мин. 30				мин. 60	мин. 30										
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется					Не регулируется											
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	Не регулируется					Не регулируется											
3 Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45					макс. 0,15	макс. 0,45										
4 Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 20	Не регулируется				макс. 20											
5 Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная											
6 Высота ограждений, м	макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м					макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м											
7 Прозрачность ограждений, %	мин. 70					мин. 70											
Рекомендуемые типы уличного фронта <sup>43</sup>	Витрина, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, прямок, прямок с крыльцом, фронтальный двор																

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

<sup>43</sup> См.: Часть 4. Требования к типам уличных фронтов.

# ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



## ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать:



Профилированный лист



Асбестоцементные листы



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Штукатурка «Короед»



Керамогранит

# ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ФРАГМЕНТА

Ул. Большая Окружная в районе домов 37–43



1 Высота застройки — макс. 14 м

2 Отступ застройки от красной линии — макс. 8 м  
(для улиц У-2 — У-5  
в подзоне П-2А)

3 Высота ограждений — макс. 1,5 м  
(макс. высота глухой части: 0,3 м)

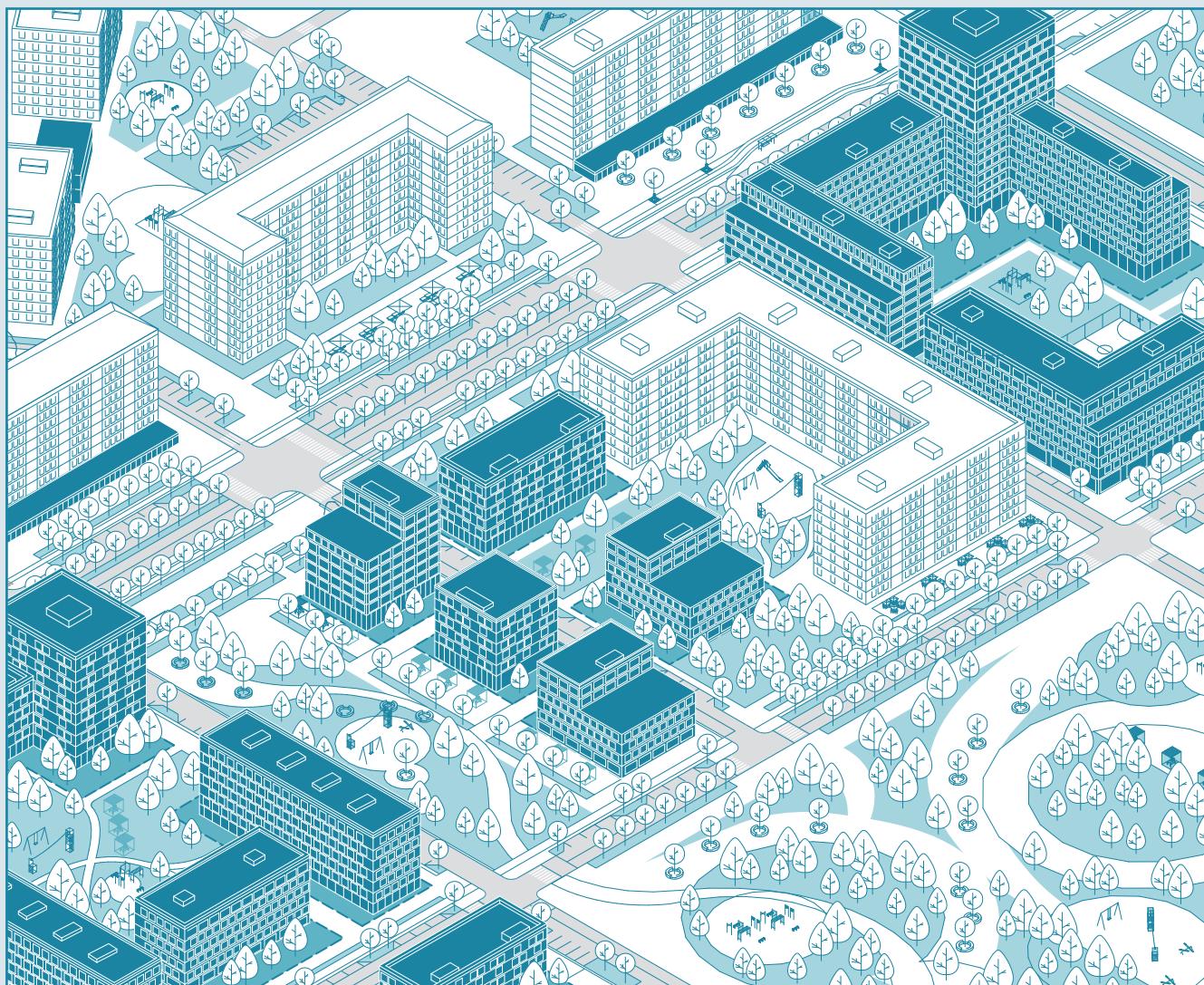


Существующее положение



- 4 Процент застроенности участка по уличному фронту — макс. 70% (в подзоне П-2А)

## **28. ЗОНА П-3 (СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ)**



### **ТИПЫ ЗАСТРОЙКИ**

- среднеэтажная многоквартирная;
- малоэтажная многоквартирная;
- многоэтажная многоквартирная (здания-акценты).

**1132 га**

площадь зоны

**5–8 эт.**

этажность

**19 %**

от территорий действия ОПР

**50 %**

максимальная  
застроенность участка

Зона присваивается территориям на периферии со среднеэтажной застройкой, многоэтажной (если конфликтует с прилегающей малоэтажной), при сценарии роста — малоэтажной. В зоне допускается многоквартирная среднеэтажная застройка и малоэтажна. В исключительных случаях — многоэтажная для создания пространственных акцентов (см.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами).



### **ПОДЗОНА П-ЗА (СРЕДНЕЭТАЖНОЙ РАЗРЕЖЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ)**

Плотность застройки ниже, чем в подзоне П-ЗБ.

Присваивается территориям с низким пешеходным потоком, где нет концентрации коммерческих функций.

Цель регулирования параметров в подзоне — поддержание разреженной сомасштабной среды, для которой характерны проницаемые кварталы и сформированные фронты улиц; создание условий для организации торговли на первых этажах.

Высота застройки — не более 21 м. При низкой плотности это позволяет зданиям гармонично соседствовать с индивидуальной и исторической застройкой, располагаться вблизи озелененных территорий. Подзона применяется как переходная между конфликтующими типами застройки, например многоэтажной или среднеэтажной с индивидуальной. Может быть присвоена территориям с плотной среднеэтажной застройкой и низкой связанностью.

В подзоне допустимы более крупные размеры участка, чем в П-ЗБ: площадь — не более 12 000 м<sup>2</sup>, ширина вдоль красной линии — не более 100 м. Это позволяет сохранить разреженность среды и высокий процент озеленения на участке — не менее 30 %. Застроенность участка позволяет организовать половину парковок под землей, половину как наземные плоскостные.

Высота застройки по уличному фронту в подзоне не регулируется. Процент застроенности участка по уличному фронту варьируется в зависимости от типа прилегающей улицы (см.: 36. Улицы): для улиц У-1 (главных) — 70–90%; У-2 (второстепенных), У-3 (местных) и У-4 (пешеходных) — 50–70 %. Это позволяет при максимальной проницаемости квартала сохранить сформированность фронта.



### **ПОДЗОНА П-ЗБ (СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ)**

Плотность застройки выше, чем в подзоне П-ЗА.

Присваивается территориям на периферии с высоким пешеходным потоком и концентрацией коммерческих функций.

Цель регулирования параметров в подзоне — создание плотной многофункциональной среды вблизи центров городской жизни, обеспечение комфортных условий для развития активного уличного фронта и появления торговли, офисов и предприятий обслуживания на первых этажах.

Высота застройки — не более 27 м. Подзона может соседствовать с зоной И-3 (исторической среднеэтажной застройки) и участками зон на периферии с высоким пешеходным потоком, например микрорайонами Сельма и Южный. Подходит для реализации на территориях со среднеэтажной застройкой сценария роста.

В подзоне разрешенная площадь земельного участка — не более 4500 м<sup>2</sup>, ширина вдоль красной линии — не более 60 м, такая ширина способствует архитектурному разнообразию и гибкости использования участков, необходимой для формирования многофункциональной среды. Высокую плотность обеспечивают большая по сравнению с подзоной П-ЗА высота застройки и высокий процент застроенности участка (50 %) — он принят с расчетом, что места под парковку отводятся под землей или в стилобате.

Высота застройки по уличному фронту не превышает 21 м. Если высота здания больше 21 м, организуются отступы верхних этажей от основной линии застройки. Значение параметра «Угол наклонной плоскости пространственного конверта» — 50 °, это позволяет контролировать сомасштабность среды и достаточную видимость неба. Процент застроенности участка по уличному фронту для улиц У-1 (главных) может достигать 100%, для остальных типов улиц не может быть меньше 70%.

## **ДОПУСТИМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ЗОНЫ**

### **ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ**

Длина стороны квартала, м	макс. 250
Площадь квартала, га	макс. 4,5

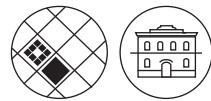
### **ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ**

Ширина У-1 (главной), м	26,7–39
Ширина У-2 (второстепенной), м	21,2–26,45
Ширина У-3 (местной), м	8,75–20,9
Ширина У-4 (пешеходной), м	13,8–25
Ширина У-5 (магистральной), м	26–35

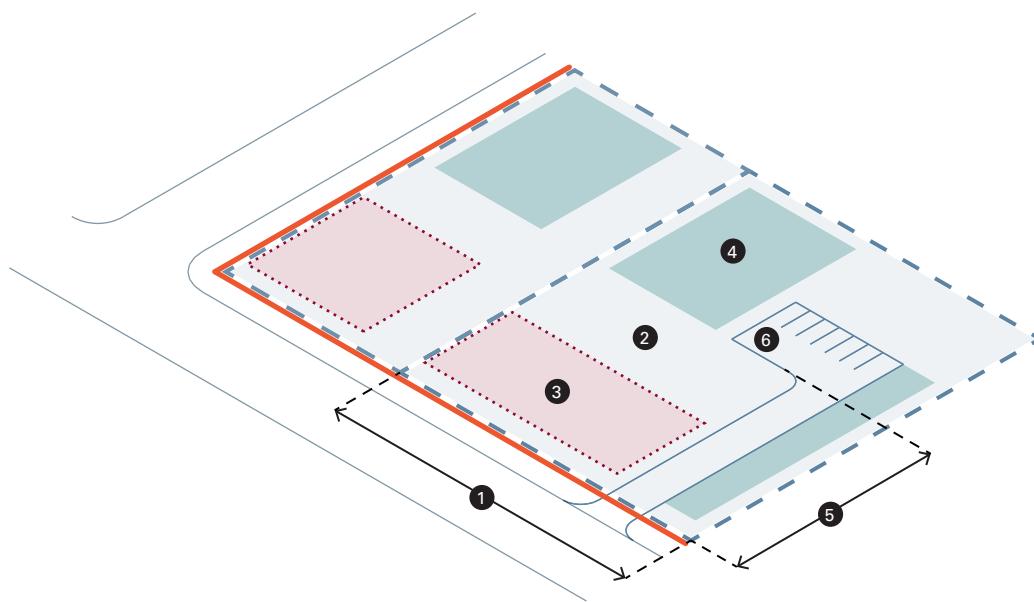
### **ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ**

Размер ПЛ-1 (главной), га	0,5–0,8
Размер ПЛ-2 (местной), га	0,1–0,5
Размер ОЗ-1 (главного парка), га	—
Размер ОЗ-2 (местного парка), га	1–3
Размер ОЗ-3 (сквера), га	0,2–0,9
Ширина ОЗ-4 (линейного парка), м	15–50
Размер ОЗ-5 (покет-парка), га	Площадь 0,1–0,2 га

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



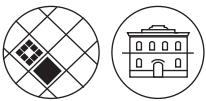
## ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



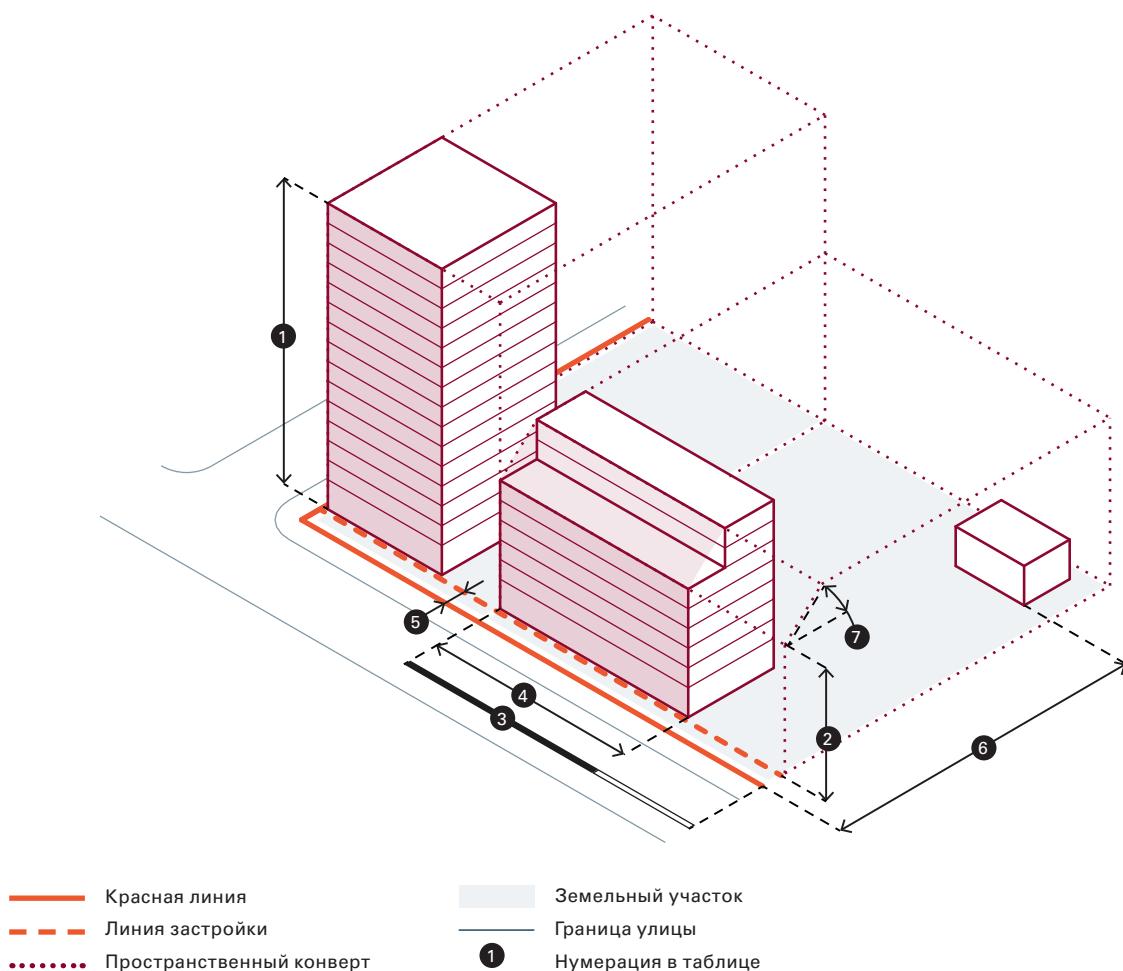
- |                            |                 |                       |
|----------------------------|-----------------|-----------------------|
| Красная линия              | Пятно застройки | 1 Нумерация в таблице |
| Граница земельного участка | Озеленение      |                       |
| Земельный участок          | Граница улицы   |                       |

ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА П-ЗА		ПОДЗОНА П-ЗБ
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	
1 Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 100	макс. 60	
Глубина участка, м	Не регулируется	Не регулируется	
2 Площадь участка, м <sup>2</sup>	макс. 12000	макс. 4500	
3 Процент застроенности участка, %	макс. 40	макс. 50	
4 Процент озеленения на участке, %	мин. 30	мин. 20	
5 Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8	мин. 8	
6 Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 50	макс. 50	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.



## ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ



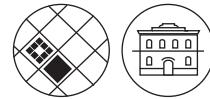
ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА П-ЗА					ПОДЗОНА П-ЗБ												
	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5								
1 Высота застройки, м	макс. 21					макс. 27												
2 Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется					макс. 21												
Высота здания-акцента <sup>44</sup> , м	макс. 45					макс. 57												
3 Процент застроенности участка по уличному фронту <sup>45</sup> , %	мин. 70 макс. 90	мин. 50 макс. 70				мин. 80 макс. 100	мин. 70 макс. 90											
4 Длина фасада по линии застройки, м	до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30					до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30												
Глубина застройки, м	Не регулируется					Не регулируется												
5 Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 1,5	макс. 8				макс. 1,5	макс. 8											
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется					Не регулируется												
6 Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15					мин. 15												
7 Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	макс. 50					макс. 50												

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

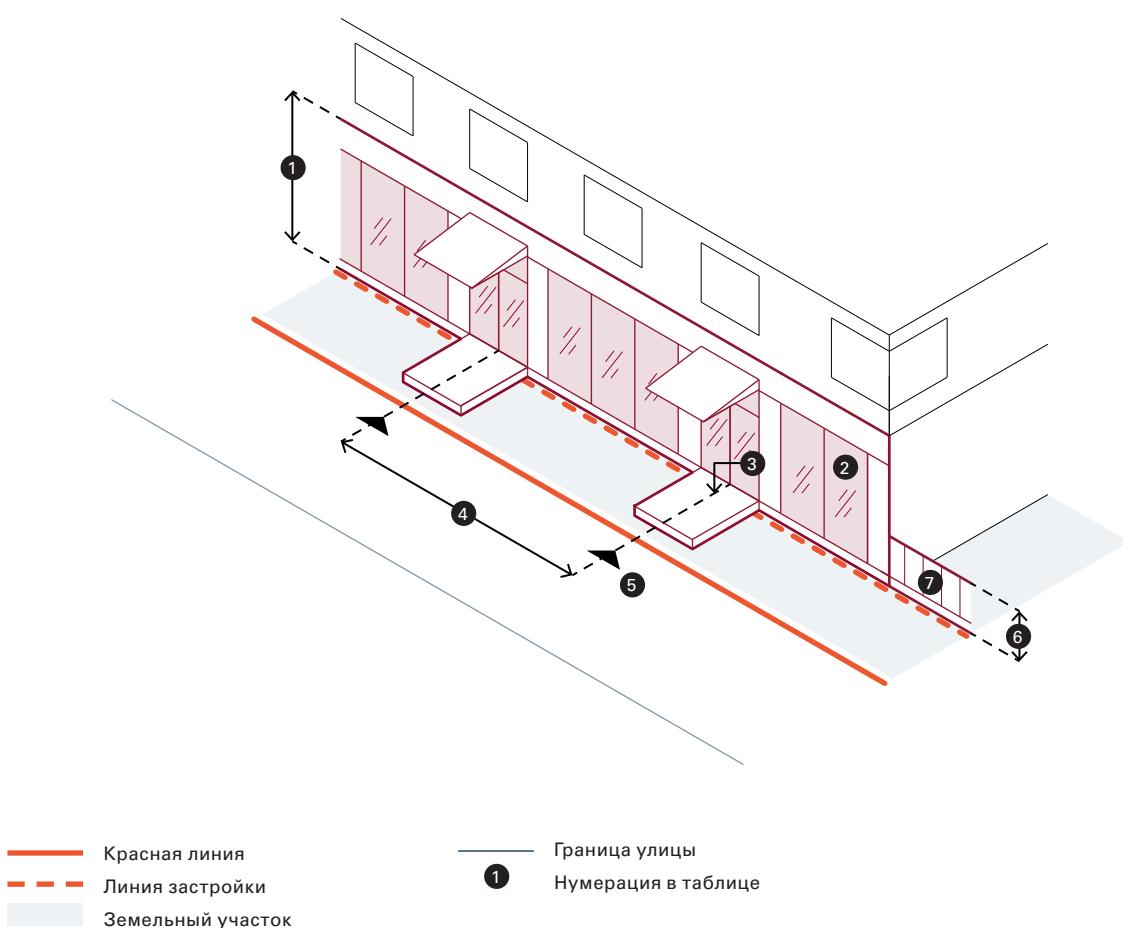
<sup>44</sup> См.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами.

<sup>45</sup> Максимальное значение процента застроенности участка по уличному фронту с учетом максимальной разрешенной длины фасада по линии застройки можно достигнуть при соблюдении разрывов зданий.

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА

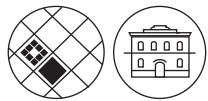


ПАРАМЕТРЫ	ПОДЗОНА П-ЗА					ПОДЗОНА П-ЗБ											
	у-1	у-2	у-3	у-4	у-5	у-1	у-2	у-3	у-4	у-5							
1 Высота первого этажа, м	мин. 3,5					мин. 3,5											
2 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 60	мин. 30			мин. 60	мин. 30											
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется					Не регулируется											
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	Не регулируется					Не регулируется											
3 Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45				макс. 0,15	макс. 0,45											
4 Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 20	Не регулируется			макс. 20												
5 Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная				Фронтальная, сквозная												
6 Высота ограждений, м	макс. 0,9				макс. 0,9												
7 Прозрачность ограждений, %	мин. 70				мин. 70												
Рекомендуемые типы уличного фронта <sup>46</sup>	Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, аркада, фронтальный двор																

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

<sup>46</sup> См.: Часть 4. Требования к типам уличных фронтов.

# ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



## ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать:



Профилированный лист



Асбестоцементные листы



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Штукатурка «Короед»



Керамогранит

# ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ФРАГМЕНТА

Ул. Артиллерийская в районе домов 29–59



1 Высота застройки по уличному фронту — макс. 27 м (для подзоны П-3Б)

2 Отступ застройки от красной линии — макс. 8 м (для улиц У-2 — У-5)

3 Процент остекления первого этажа — мин. 30% (для улиц У-2 — У-5)

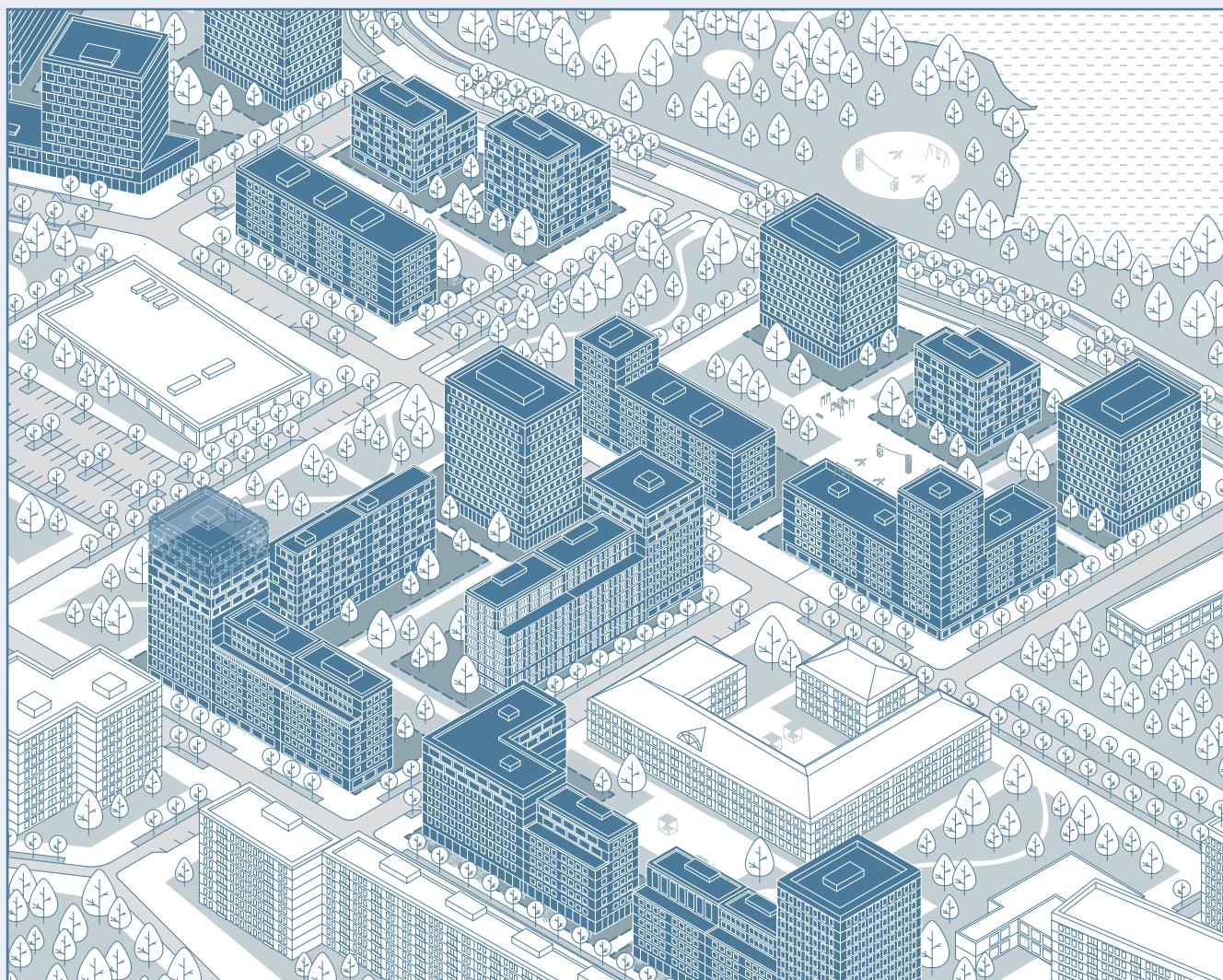


Существующее положение



- 4 Процент застроенности участка по уличному фронту — макс. 90 % (для улиц У-2 — У-5 в подзоне П-3Б)

## 29. ЗОНА П-4 (МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ)



### ТИПЫ ЗАСТРОЙКИ

- многоэтажная многоквартирная;
- среднеэтажная многоквартирная;
- малоэтажная многоквартирная.

**230 га**

площадь зоны

**9-12 эт.**

этажность

**4 %**

от территорий действия ОПР

**55 %**

максимальная  
застроенность участка

Зона присваивается периферийным территориям с многоэтажной застройкой или вблизи которых сложились центры городской жизни. Допускается многоквартирная многоэтажная застройка и среднеэтажная. В исключительных случаях — многоэтажная для формирования пространственных акцентов (см.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами).

### ПОДЗОНА П-4А (МНОГОЭТАЖНОЙ РАЗРЕЖЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ)

Плотность застройки в подзоне ниже, чем в подзоне П-4Б. Присваивается территориям с низким пешеходным потоком, где нет концентрации коммерческих функций. Также территориям со сформированной многоэтажной застройкой, прилегающим к историческим зонам или природным территориям и паркам.

Цель регулирования параметров в подзоне — поддержание разреженного характера среды при высокой плотности застройки.

Высота застройки — не более 30 м. В сочетании с более низкой, чем в подзоне П-4Б, плотностью это позволяет зданиям гармонично соседствовать с исторической застройкой (в отличие от плотной советской, конфликтующей с исторической) и не конфликтовать с ней из-за своей массивности. Предполагается назначение разной предельной длины фасада по линии застройки здания в зависимости от его этажности: до 8 этажей — до 60 м, 9–12 этажей — до 45 м, от 13 этажей — до 30 м; поэтому чем выше здание, тем уже его фасад, что способствует компактности застройки.

Площадь участка — 10 000 м<sup>2</sup>, процент его застроенности — 45%; это позволяет формировать разреженный характер среды и обеспечивать высокий процент озеленения на участке — не менее 30 %. Значения этих параметров рассчитаны на то, что только треть незастроенной территории занята наземными плоскостными парковками, а половина парковочных мест расположена под землей.

### ПОДЗОНА П-4Б (МНОГОЭТАЖНОЙ ПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ПЕРИФЕРИИ)

Плотность застройки выше, чем в подзоне П-4А. Подзона присваивается территориям вблизи центров городской жизни — с высоким пешеходным потоком и концентрацией коммерческих функций.

Цель регулирования параметров в подзоне — обеспечение высокой плотности застройки вблизи центров городской жизни при сохранении сомасштабности среды.

Высота застройки — не более 39 м. Плотная застройка формирует городской характер среды с развитой торговлей на первых этажах. Подзона П-4А в отличие от П-4Б не соседствует с зонами исторической застройки. Предполагается назначение разной длины фасада по линии застройки: до 8 этажей — до 60 м, 9–12 этажей — до 45 м, от 13 этажей — до 30 м. Чем выше здание, тем уже его фасад, что способствует компактности застройки.

Площадь участка — 9 000 м<sup>2</sup>, процент застроенности участка — не более 55 %, что обеспечивает высокую плотность застройки и стимулирует размещение парковок под землей или в стилобате при достаточной доле озеленения участка — не менее 20 %.

#### ДОПУСТИМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ЗОНЫ ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ

Длина стороны квартала, м	макс. 200
Площадь квартала, га	макс. 3,5

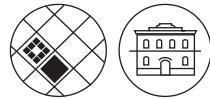
#### ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ

Ширина У-1 (главной), м	26,7–39
Ширина У-2 (второстепенной), м	21,2–26,45
Ширина У-3 (местной), м	8,75–20,9
Ширина У-4 (пешеходной), м	13,8–25
Ширина У-5 (магистральной), м	26–35

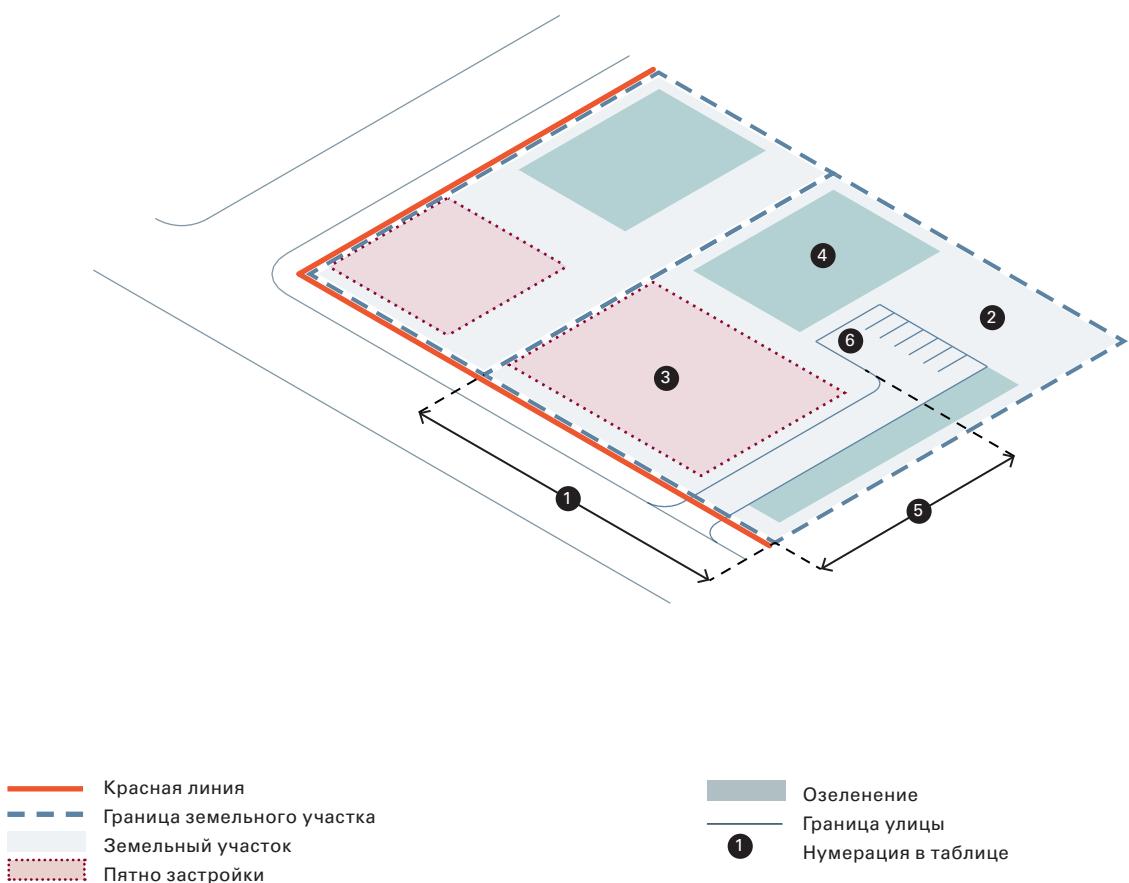
#### ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ

Размер ПЛ-1 (главной), га	0,5–0,8
Размер ПЛ-2 (местной), га	0,1–0,5
Размер ОЗ-1 (главного парка), га	—
Размер ОЗ-2 (местного парка), га	1–4
Размер ОЗ-3 (сквера), га	0,2–0,9
Ширина ОЗ-4 (линейного парка), м	15–50
Размер ОЗ-5 (пocket-парка), га	0,1–0,2

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

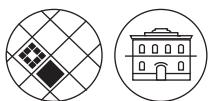


## ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

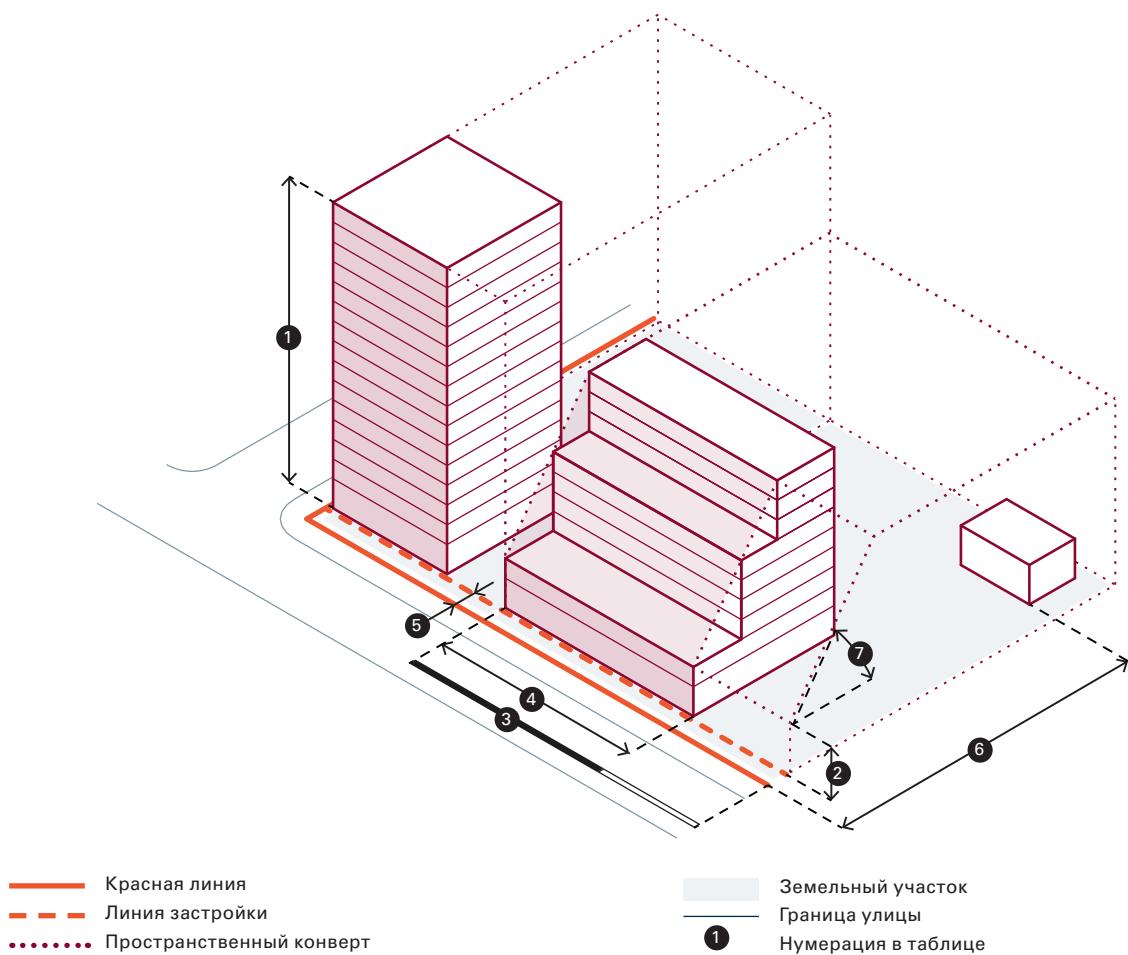


ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА П-4А		ПОДЗОНА П-4Б
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5
① Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 100	макс. 80	
Глубина участка, м	Не регулируется	Не регулируется	
② Площадь участка, м <sup>2</sup>	макс. 10000	макс. 9000	
③ Процент застроенности участка, %	макс. 45	макс. 55	
④ Процент озеленения на участке, %	мин. 30	мин. 20	
⑤ Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8	мин. 8	
⑥ Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 45	макс. 50	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.



## ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ



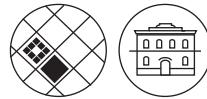
ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА П-4А					ПОДЗОНА П-4Б										
	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5						
1 Высота застройки, м	макс. 30					макс. 39										
2 Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется					макс. 21										
Высота здания-акцента <sup>47</sup> , м	макс. 57					макс. 57										
3 Процент застроенности участка по уличному фронту <sup>48</sup> , %	мин. 70 макс. 90	мин. 50 макс. 70			мин. 80 макс. 100		мин. 70 макс. 90									
4 Длина фасада по линии застройки, м	до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30					до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30										
Глубина застройки, м	Не регулируется					Не регулируется										
5 Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 3	макс. 8			макс. 1,5		макс. 8									
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется					Не регулируется										
6 Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15					мин. 15										
7 Угол наклонной плоскости пространственного конверта, <sup>49</sup> °	макс. 50					макс. 50										

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

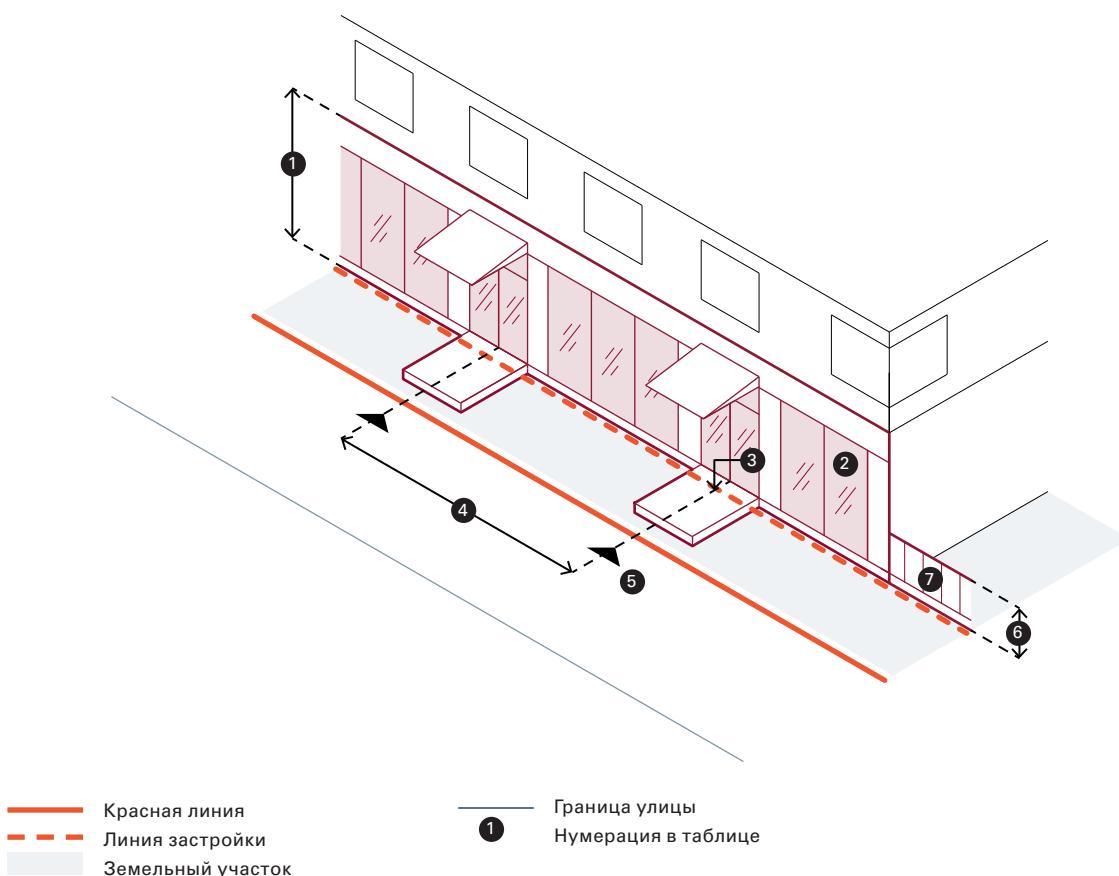
<sup>47</sup> См.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами.

<sup>48</sup> Максимальное значение процента застроенности участка по уличному фронту с учетом максимальной разрешенной длины фасада по линии застройки можно достигнуть при соблюдении разрывов зданий.

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТРЫ	ПОДЗОНА П-4А					ПОДЗОНА П-4Б																		
	У1	У2	У3	У4	У5	У1	У2	У3	У4	У5														
1 Высота первого этажа, м	мин. 3,5					мин. 3,5																		
2 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 70		мин. 30			мин. 70		мин. 30																
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется					Не регулируется																		
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	Не регулируется					Не регулируется																		
3 Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45					макс. 0,15	макс. 0,45																	
4 Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 20	Не регулируется				макс. 20																		
5 Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная					Фронтальная, сквозная																		
6 Высота ограждений, м	макс. 0,9					макс. 0,9																		
7 Прозрачность ограждений, %	мин. 70					мин. 70																		
Рекомендуемые типы уличных фронтов <sup>49</sup>	Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок, приямок с крыльцом, аркада, фронтальный двор																							

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

<sup>49</sup> См.: Часть 4. Требования к типам уличных фронтов.

# ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

## ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать:



Профилированный лист



Асбестоцементные листы



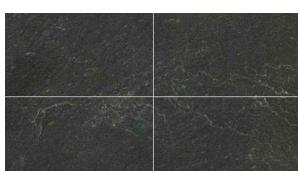
ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Штукатурка «Короед»



Керамогранит

# ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ФРАГМЕНТА

Ул. Подполковника Ефремова в районе домов 2–6



1 Высота застройки — макс. 39 м  
(для подзоны П-4Б)

2 Отступ застройки от красной  
линии — макс. 8 м (для улиц  
У-2 — У-5)

3 Процент остекления первого  
этажа — мин. 30% (для улиц  
У-2 — У-5)



Существующее положение



4 Процент застроенности участка  
по уличному фронту — макс.  
70% (для улиц У-2 — У-5 в подзоне  
П-4Б)

# 30. ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОДЗОН НА ТЕРРИТОРИЯХ РАЗВИТИЯ

На территориях, выделенных для развития жилой застройки, предлагаются три зоны развития в зависимости от этажности, заложенной функциональной зоной генерального плана. Определение границ подзон необходимо проводить в соответствии со следующим алгоритмом.

## ШАГ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ГЛАВНЫХ УЛИЦ

Шаг главных улиц задается в соответствии с зонами развития.



## ШАГ 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ И РАЗМЕРОВ КВАРТАЛОВ

Требования к размеру кварталов устанавливаются в целях повышения связности и проницаемости территорий.  
Максимальные размеры кварталов задаются в соответствии с зонами развития (с. 154).

## ШАГ 3. ФОРМИРОВАНИЕ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ, РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Типы главных улиц задаются в соответствии с зонами развития.  
Принципиальные сечения типов улиц для территорий приведены на с. 155.



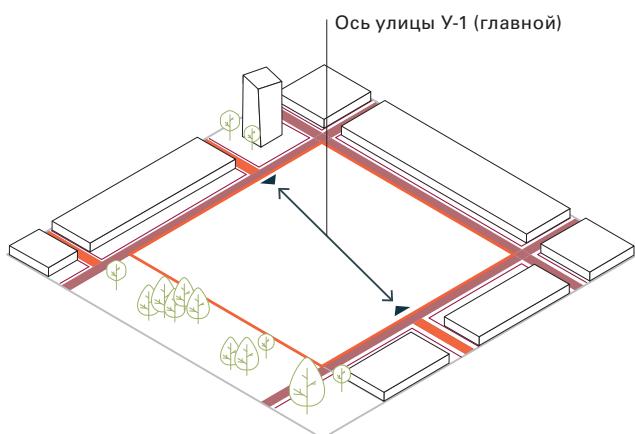
## ШАГ 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ПОДЗОН

Назначение подзон позволяет обеспечивать разнообразную среду.  
Подзоны в пределах кварталов распределяются в зависимости от типов прилегающих улиц.  
Правила определения границ подзон приведены на с. 156.

# ШАГ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ГЛАВНЫХ УЛИЦ

## В МАСШТАБЕ ГОРОДА

Для формирования на территориях развития транспортных связей необходимо планируемые улицы Y-1 (главные) (см.: 36. Улицы) соединить с улицами этого же типа на прилегающих застроенных территориях — интегрировать с общегородской улично-дорожной сетью (см: 19. Картосхема типов улиц).

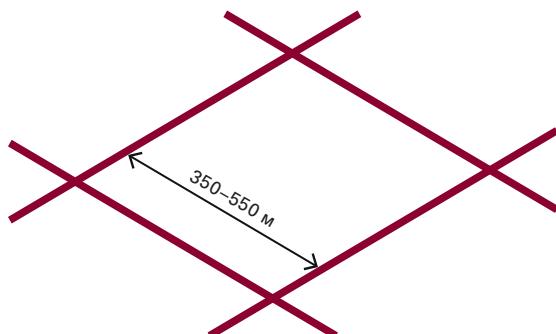


## В МАСШТАБЕ ТЕРРИТОРИИ РАЗВИТИЯ

Шаг прокладки улиц Y-1 разный в зонах P-1 (развития малоэтажной застройки), P-2 (развития среднеэтажной застройки) и P-3 (развития центральной застройки). Количество главных улиц зависит от размера территории проектирования.

## ПАРАМЕТРЫ

РАССТОЯНИЕ МЕЖДУ ГЛАВНЫМИ УЛИЦАМИ, м	350–550
ТИПЫ УЛИЦ	Y-1, Y-2, Y-5

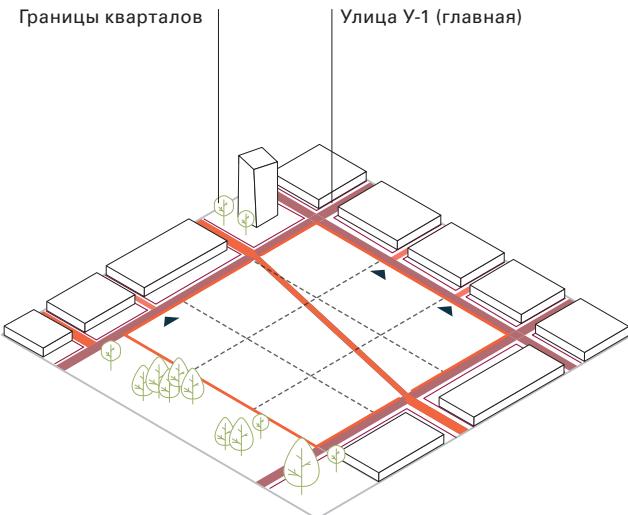


## ШАГ 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ И РАЗМЕРОВ КВАРТАЛОВ

При формировании планировочной структуры необходимо предусмотреть ее геометрию: регулярную или нерегулярную сетку, органическую или радиально-кольцевую планировочную систему. Уточнение осей планировочной структуры должно быть проведено с учетом рельефа территории, наличия водных объектов и озелененных территорий.

Требования к размерам кварталов устанавливаются для ограничения расстояний между перекрестками и повышения комфорта пешеходных перемещений на территории. Чем выше допустимая этажность застройки, тем меньше размеры квартала.

Границы кварталов | Улица У-1 (главная)



### РАЗМЕРЫ КВАРТАЛОВ В ЗОНЕ Р-1 (РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ)

ДЛИНА СТОРОНЫ КВАРТАЛА, М	макс. 530
ПЛОЩАДЬ КВАРТАЛА, ГА	макс. 5



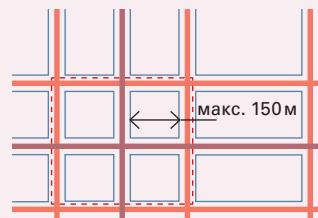
### РАЗМЕРЫ КВАРТАЛОВ В ЗОНЕ Р-2 (РАЗВИТИЯ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ)

ДЛИНА СТОРОНЫ КВАРТАЛА, М	макс. 250
ПЛОЩАДЬ КВАРТАЛА, ГА	макс. 3



### РАЗМЕРЫ КВАРТАЛОВ В ЗОНЕ Р-3 (РАЗВИТИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ)

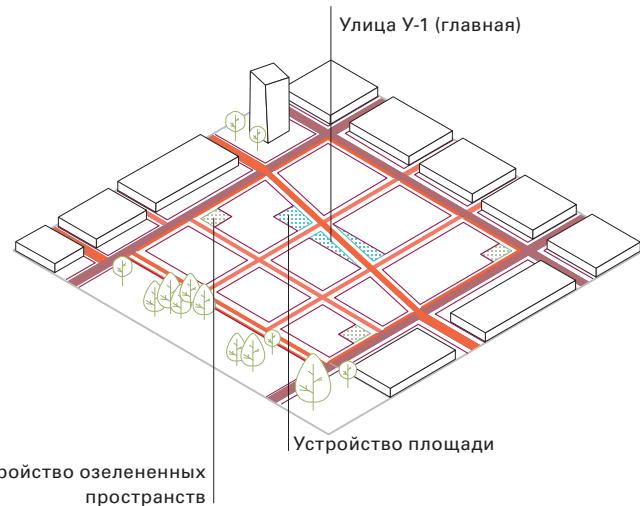
ДЛИНА СТОРОНЫ КВАРТАЛА, М	макс. 150
ПЛОЩАДЬ КВАРТАЛА, ГА	макс. 0,9



# ШАГ 3. ФОРМИРОВАНИЕ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ И РАЗМЕЩЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ

При формировании улично-дорожной сети предполагается:

- размещение улиц разного типа на основе планировочной структуры;
- размещение площадей и озелененных пространств на основе планировочной структуры.



## НА ТЕРРИТОРИЯХ РАЗВИТИЯ ФОРМИРУЮТСЯ УЛИЦЫ ПЯТИ ТИПОВ

### ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ

ПАРАМЕТР	ЗОНА Р-1	ЗОНА Р-2	ЗОНА Р-3
Ширина Y-1 (главной), м	23,7–28		35,2–45
Ширина Y-2 (второстепенной), м	—		20,7–24,5
Ширина Y-3 (местной), м	7,6–15		9–15,7
Ширина Y-4 (пешеходной), м		13,8–25	

Во всех зонах развития жилой застройки может присутствовать улица Y-5 (магистральная) — как правило, это продолжение существующих магистралей (см.: 36. Улицы).

## НА ТЕРРИТОРИЯХ РАЗВИТИЯ ФОРМИРУЮТСЯ ПЛОЩАДИ ДВУХ ТИПОВ

### ПАРАМЕТРЫ ПЛОЩАДЕЙ

ПАРАМЕТР	ЗОНА Р-1	ЗОНА Р-2	ЗОНА Р-3
Размер ПЛ-1 (главной), га	0,1–0,2	0,5–0,8	0,4–0,9
Размер ПЛ-2 (местной), га	—	0,1–0,5	0,1–0,5

См.: 37. Площади.

## НА ТЕРРИТОРИЯХ РАЗВИТИЯ ФОРМИРУЮТСЯ ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА ПЯТИ ТИПОВ

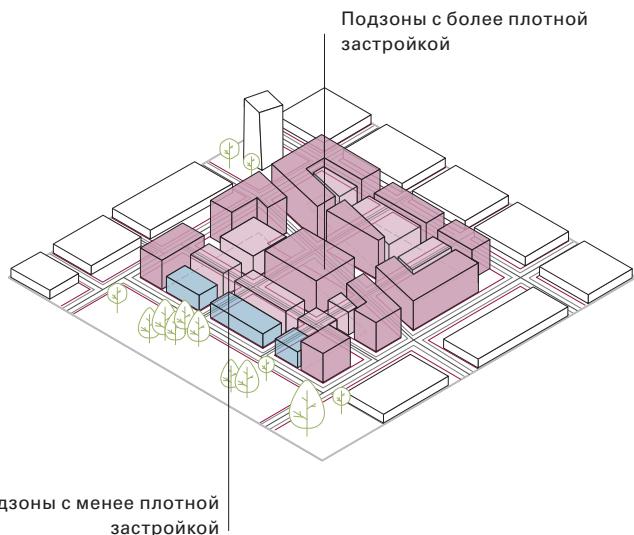
### ПАРАМЕТРЫ ОЗЕЛЕНЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

ПАРАМЕТР	ЗОНА Р-1	ЗОНА Р-2	ЗОНА Р-3
	Площадь территории		
Размер ОЗ-4 (линейного парка), га	0,1–0,2	0,5–0,8	0,4–0,9
Размер ОЗ-2 (местного парка), га	1,35–2,2		1,35–2,8
Размер ОЗ-5 (покет-парка), га	—	0,1–0,5	0,1–0,5
Размер ОЗ-1 (городского парка), га		> 15	
Размер РЗ-3 (сквера), га	0,2–0,8	0,2–1	0,2–0,8

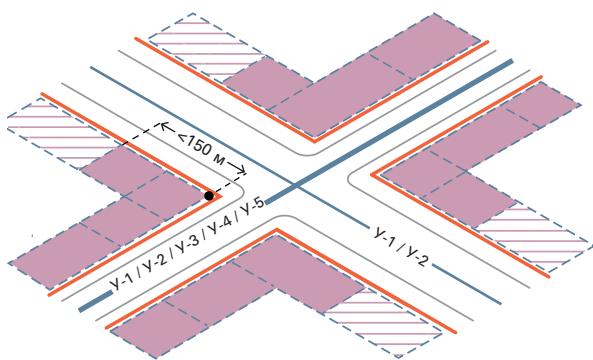
См.: 38. Озелененные территории.

## ШАГ 4. ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН И ПОДЗОН ОПР НА ТЕРРИТОРИЯХ РАЗВИТИЯ

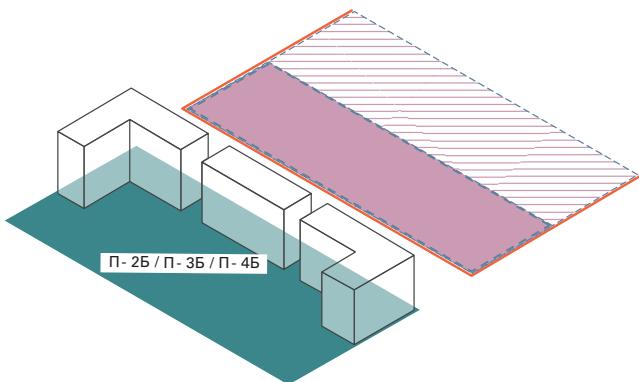
Подзоны присваиваются кварталам в зависимости от типов прилегающих улиц. Подзоны Р-1А (развития разреженной малоэтажной застройки), Р-2А (развития разреженной среднеэтажной застройки) и Р-3А (развития разреженной центральной застройки) присваиваются кварталам, прилегающим к местным улицам. Подзоны Р-1Б (развития плотной малоэтажной застройки), Р-2Б (развития плотной среднеэтажной застройки) и Р-3Б (развития плотной центральной застройки) – участкам, прилегающим к активным улицам (У-1, У-2). Границы подзон проходят по границам земельных участков или по красным линиям, установленным при разработке проекта планировки территории.



### ПОДЗОНЫ Р-1Б, Р-2Б И Р-3Б (ПОДЗОНЫ С БОЛЕЕ ПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКОЙ) СЛЕДУЕТ РАЗМЕЩАТЬ

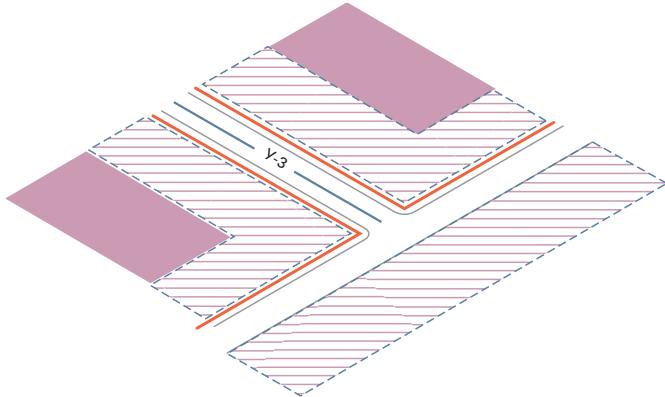


На земельных участках, примыкающим к главным улицам. При пересечении улиц У-1 (главных) с улицами любого другого типа на расстоянии до 150 м от перекрестка.

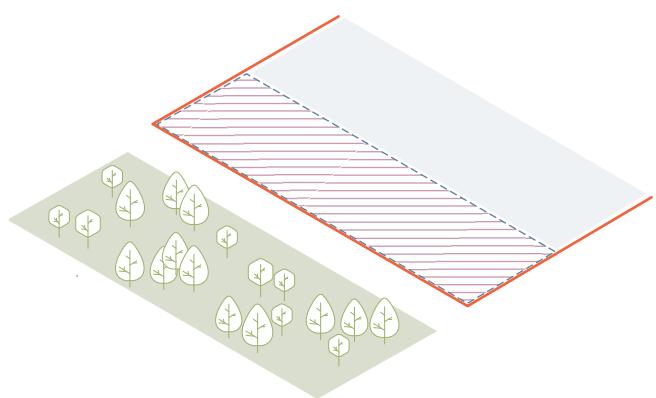


Если территория развития граничит вдоль улицы с плотной существующей застройкой (см.: 18. Картосхема зонирования ОПР).

**ПОДЗОНЫ Р-1А, Р-2А И Р-3А (ПОДЗОНЫ С МЕНЕЕ ПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКОЙ) СЛЕДУЕТ РАЗМЕЩАТЬ**

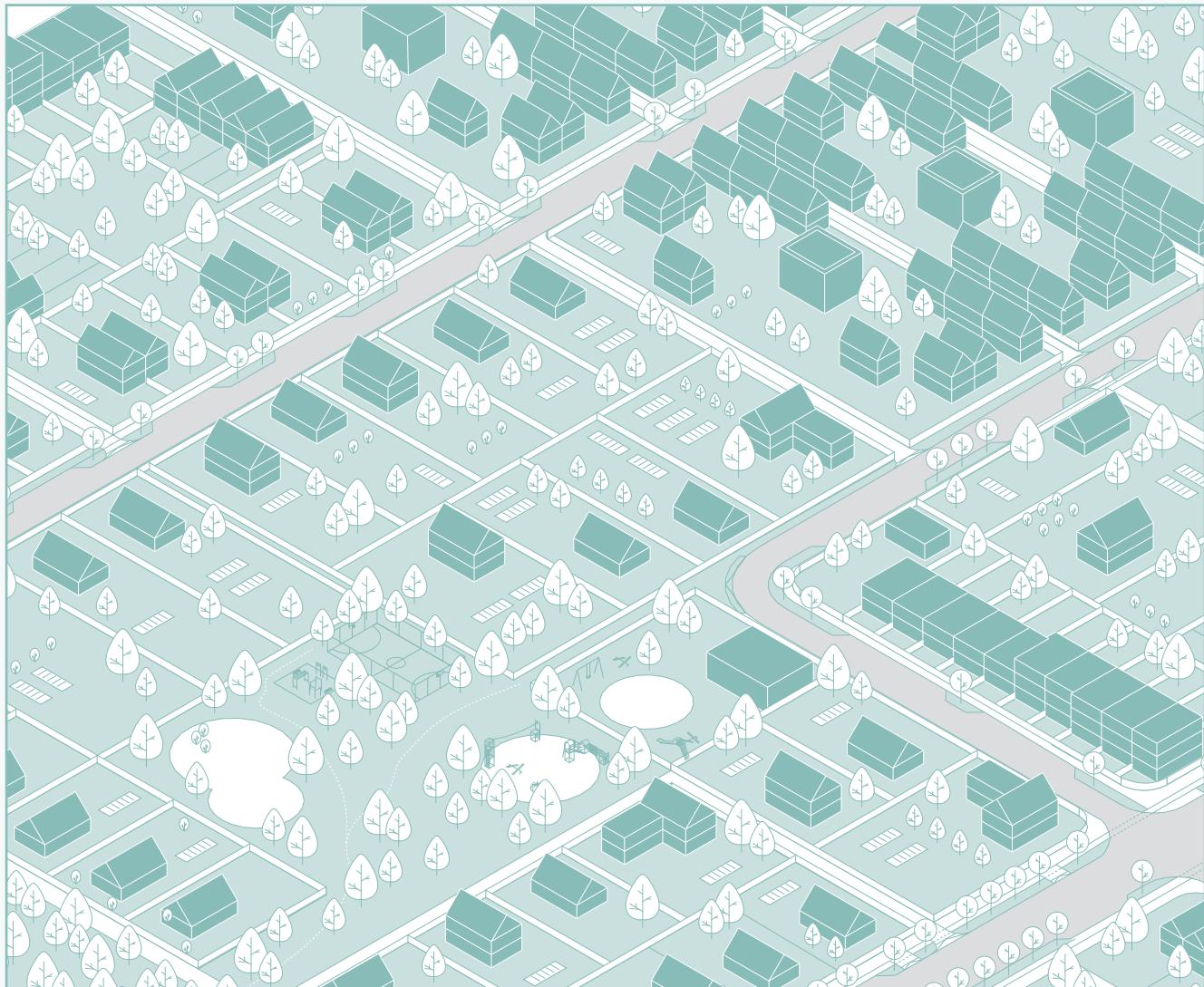


На участках, примыкающих к улицам У-3 (местным), учитывая правило перекрестков и соседство с существующей плотной застройкой.



На земельных участках, примыкающих к природным территориям.

## **31. ЗОНА Р-1 (РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ)**



**1295 га**

площадь зоны

**1-4 эт.**

этажность

**21 %**

от территорий действия ОПР

**60 %**

максимальная  
застроенность участка

Зона присваивается территориям, обозначенным в Генеральном плане для развития малоэтажной застройки. В зоне допускается индивидуальная, блокированная и многоквартирная малоэтажная застройка — до 4 этажей. Характер среды пригородный. Цель регулирования — создание сомасштабной пригородной среды. Для всех подзон в основе планировочной структуры зоны должны быть крупные кварталы площадью 1,8–5 га.



### ПОДЗОНА Р-1А (РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОЙ РАЗРЕЖЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ)

Плотность застройки в подзоне ниже, чем в подзоне Р-1Б. В зоне регулируются: ширина участка (не более 70 м), площадь участка (не более 3000 м<sup>2</sup>). Для сохранения пригородного характера среды процент застроенности устанавливается не более 50 %, процент озеленения — не менее 40 %.

Процент застроенности не превышает 50 % для сохранения пригородного характера. Для участков многоквартирной малоэтажной застройки регулируется процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, — не более 15 %.

Отступ линии застройки от красной линии — не более 7,5 м. Высота застройки не превышает 12 м.

Регулируются запрещенные типы материалов.

### ПОДЗОНА Р-1Б (РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОЙ ПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКИ)

Плотность застройки в подзоне выше, чем в подзоне Р-1А. В зоне регулируются: ширина участка (не более 35 м; значение меньше, чем в подзоне Р-1А, для более интенсивного использования территории), площадь участка (не более 2000 м<sup>2</sup>). Процент озеленения — не менее 30 %.

Для участков многоквартирной малоэтажной застройки регулируется процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, — не более 15 %.

Высота застройки не превышает 14 м, а процент застроенности участка по уличному фронту может достигать 100 %. Фасады зданий располагаются с незначительным отступом линии застройки от красных линий — не более 3 м.

Регулируются запрещенные типы материалов.

## ДОПУСТИМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ЗОНЫ

### ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ

Длина стороны квартала, м	макс. 530
Площадь квартала, га	макс. 5

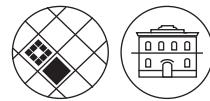
### ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ

Ширина У-1 (главной), м	23,7–28
Ширина У-2 (второстепенной), м	—
Ширина У-3 (местной), м	7,6–15
Ширина У-4 (пешеходной), м	13,8–25
Ширина У-5 (магистральной), м	—

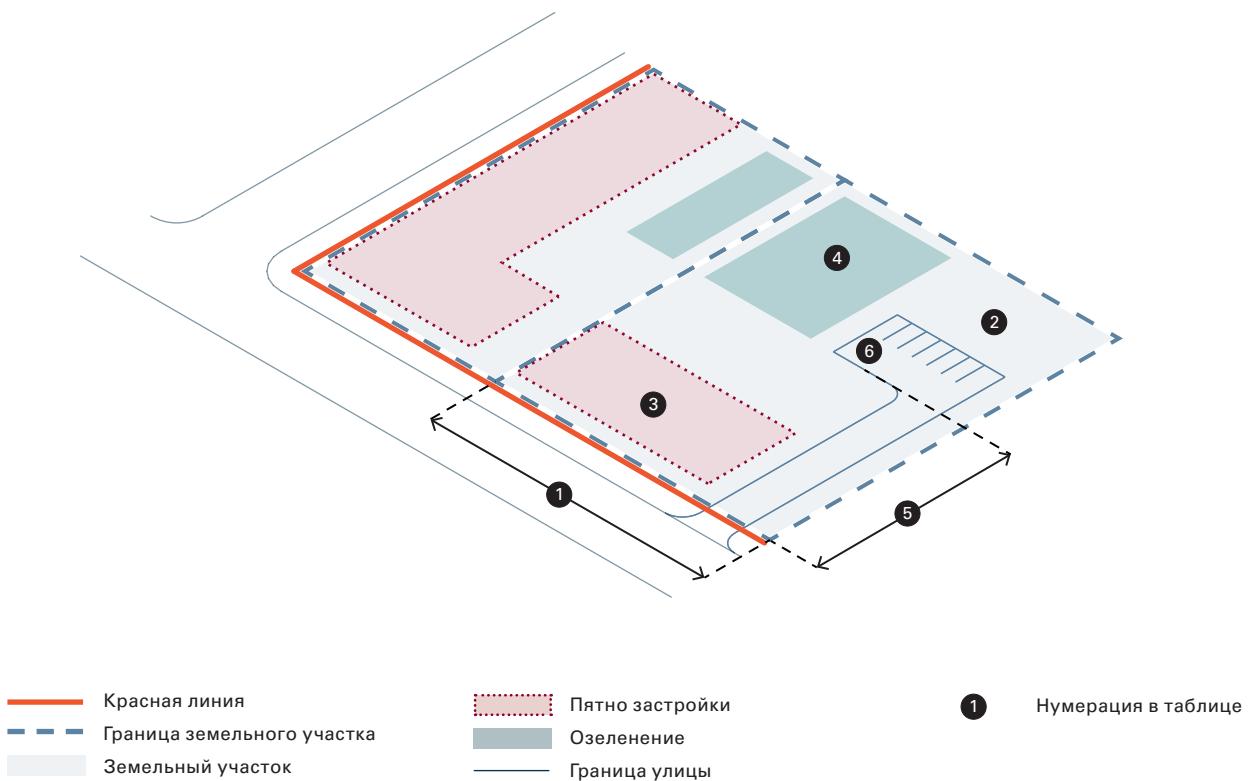
### ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ

Размер ПЛ-1 (главной), га	—
Размер ПЛ-2 (местной), га	0,1–0,2
Размер ОЗ-1 (главного парка), га	—
Размер ОЗ-2 (местного парка), га	1–2
Размер ОЗ-3 (сквера), га	0,2–0,8
Ширина ОЗ-4 (линейного парка), м	15–50
Размер ОЗ-5 (покет-парка), га	0,03–0,15

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



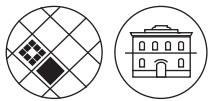
## ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



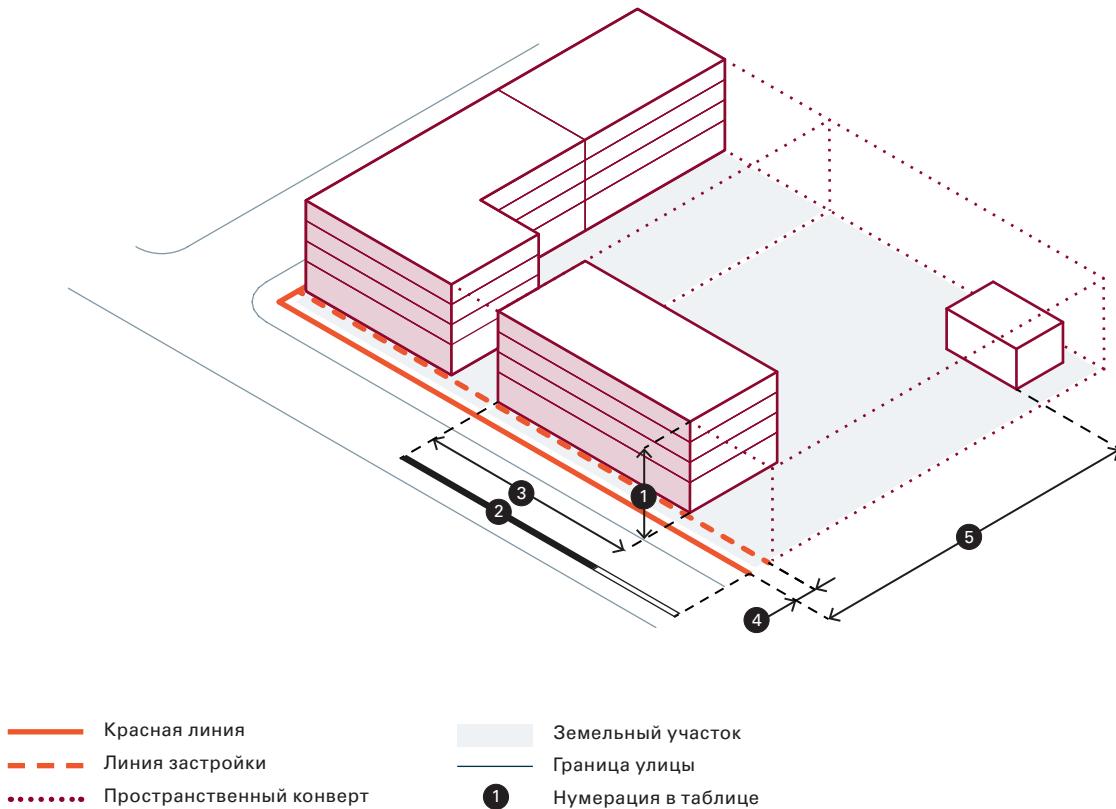
ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-1А		ПОДЗОНА Р-1Б	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5			
1 Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 70		макс. 35	
Глубина участка, м	Не регулируется		Не регулируется	
2 Площадь участка, м <sup>2</sup>	макс. 3000		макс. 2000	
3 Процент застроенности участка, %	макс. 50		макс. 60	
4 Процент озеленения на участке, %	мин. 40		мин. 30	
5 Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8		мин. 8	
6 Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками <sup>50</sup> , %	макс. 15		макс. 15	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.

<sup>50</sup> Требование регламента распространяется на малоэтажную многоквартирную застройку.



## ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ

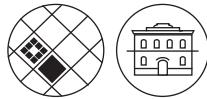


ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-1А		ПОДЗОНА Р-1Б	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5			
① Высота застройки, м	макс. 12		макс. 14	
Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется		Не регулируется	
Высота здания-акцента <sup>51</sup> , м	макс. 18		макс. 18	
② Процент застроенности участка по уличному фронту, %	мин. 40 макс. 70		мин. 70 макс. 100	
③ Длина фасада по линии застройки, м	Не регулируется		Не регулируется	
Глубина застройки, м	Не регулируется		Не регулируется	
④ Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 7,5		макс. 3	
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется		Не регулируется	
⑤ Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15		мин. 15	
Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется		Не регулируется	

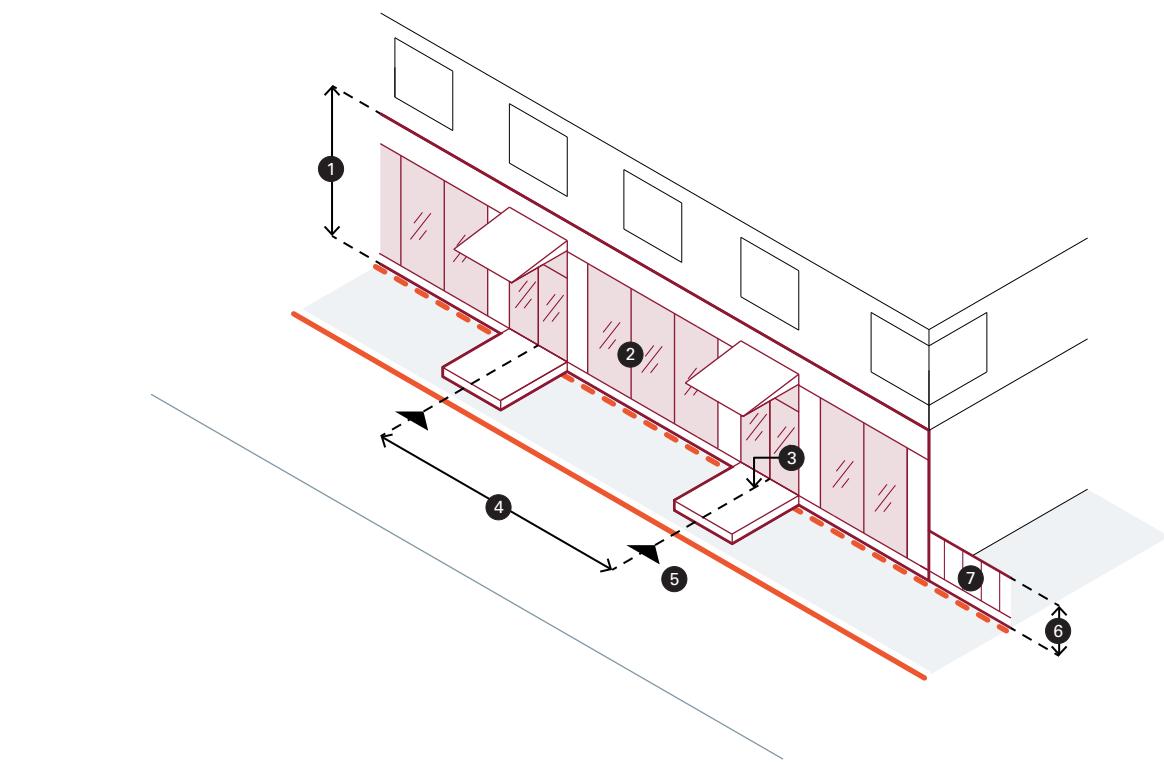
Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

<sup>51</sup> См.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами.

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



— Красная линия  
— Линия застройки  
■ Земельный участок

— Граница улицы  
① Нумерация в таблице

ПАРАМЕТРЫ	ПОДЗОНА Р-1А		ПОДЗОНА Р-1Б	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5			
① Высота первого этажа	мин. 3,5 м		мин. 3,5 м	
② Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 30		мин. 60	
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется		Не регулируется	
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	Не регулируется		Не регулируется	
③ Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45		макс. 0,15	
④ Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	Не регулируется		макс. 20	
⑤ Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная		Фронтальная, сквозная	
⑥ Высота ограждений, м	макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м		макс. общая: 1,5 макс. высота глухой части: 0,3 м	
⑦ Прозрачность ограждений, %	мин. 70		мин. 70	
Рекомендуемые типы уличного фронта <sup>52</sup>	Витрина, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, приямок с крыльцом, фронтальный двор			

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

<sup>52</sup> См.: Часть 4. Требования к типам уличных фронтов.

# ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

## ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать:



Профилированный лист



Асбестоцементные листы



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Штукатурка «Короед»



Керамогранит

# ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ФРАГМЕНТА



1 Высота застройки — макс. 12 м  
(в подзоне Р-1А)

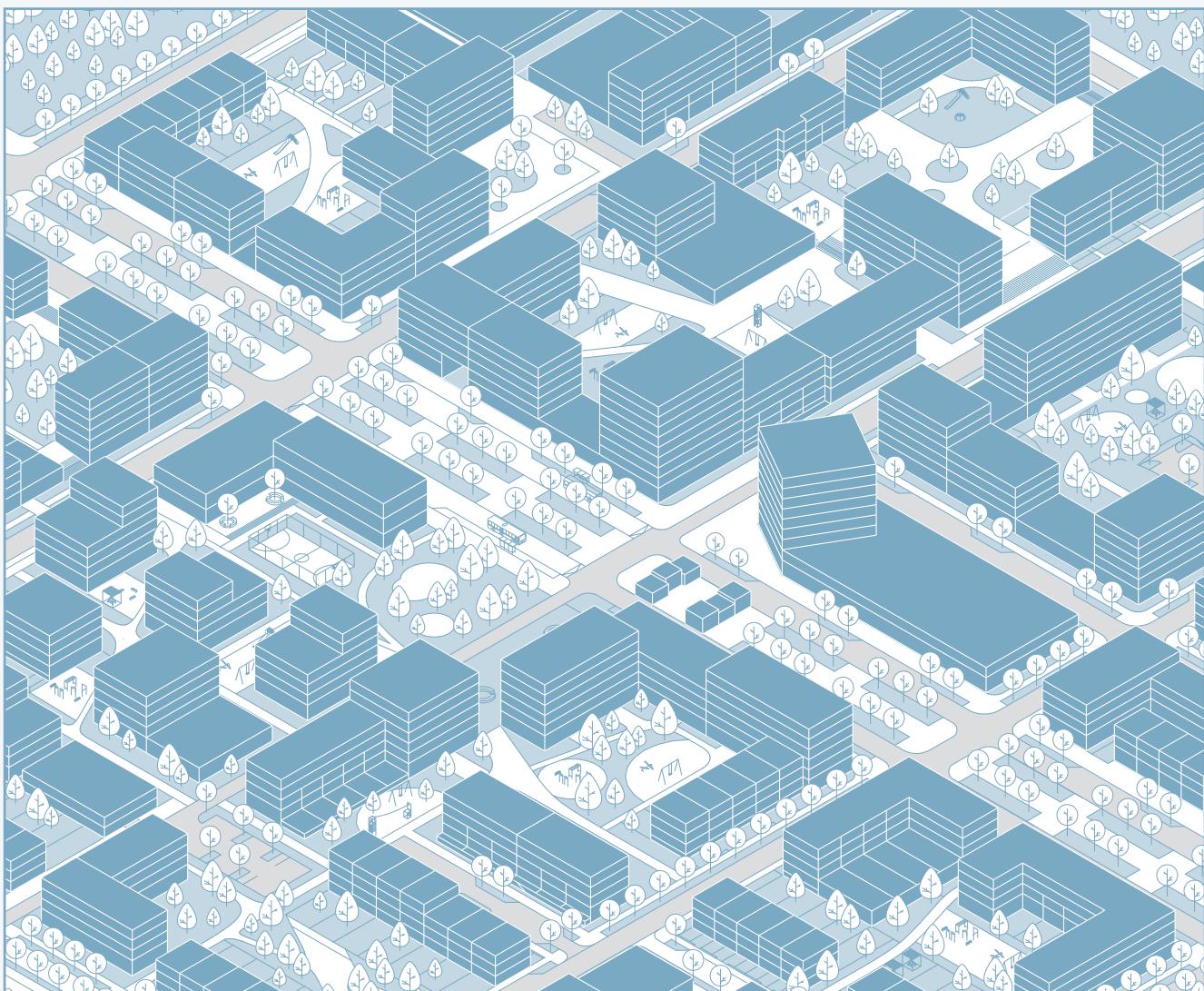
2 Высота ограждений — макс. 1,5 м  
(макс. высота глухой части: 0,3 м)

3 Максимальный отступ застройки  
от красной линии — 7,5 м(в под-  
зоне Р-1А)



④ Требования к отделочным материалам фасадов зданий

## 32. ЗОНА Р-2 (РАЗВИТИЯ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ)



**338 га**

площадь зоны

**2–8 эт.**

этажность

**6 %**

от территорий действия ОПР

**70 %**

максимальная  
застроенность участка

Зона присваивается территориям, обозначенным в генеральном плане для развития среднеэтажной застройки. Также зона может быть присвоена территориям, предусмотренным для развития многоэтажной застройки, для обеспечения компактности города и борьбы с разрастанием. В зоне допускается блокированная застройка и среднеэтажная.



### ПОДЗОНА Р-2А (РАЗВИТИЯ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ РАЗРЕЖЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ)

Плотность застройки в подзоне ниже, чем в подзоне Р-2Б. В подзоне регулируются: площадь участка (не более 9000 м<sup>2</sup>), ширина участка вдоль красной линии (не более 80 м), процент застроенности участка (не более 50 %).

Значительная часть парковок располагается вдоль улиц: для этого вводится значение параметра «Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками» не более 20 %.

Высота застройки не превышает 21 м, процент застроенности вдоль уличного фронта — не более 70 %.

Отступ линии застройки от красной линии — не более 5 м (для улиц У-1 и У-2 — не более 3 м). При примыкании территории квартала к улицам У-2 (второстепенным) и У-3 (местным) отступ может быть сформирован палисадником. Высота ограждений — не более 0,9 м.

Регулируются запрещенные типы материалов.



### ПОДЗОНА Р-2Б (РАЗВИТИЯ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКИ)

Плотность застройки в подзоне выше, чем в подзоне Р-2А. В подзоне регулируются: площадь участка (не более 4000 м<sup>2</sup>), ширина участка (не более 50 м), процент застроенности участка (не более 70 %).

Значительная часть парковок располагается вдоль улиц: для этого вводится значение параметра «Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками» не более 20 %.

Высота застройки не превышает 27 м, процент застроенности вдоль уличного фронта может достигать 100 % для создания непрерывного уличного фронта вдоль улиц У-1 (главных) (подробнее о типах улиц — см.: 36. Улицы). Допускается размещение зданий-акцентов (см.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами).

Отступ линии застройки от красной линии — не более 3 м (для улиц У-1 и У-2 — не более 1,5 м). Высота ограждений не более 0,9 м.

Регулируются запрещенные типы материалов.

## ДОПУСТИМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ЗОНЫ

### ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ

Длина стороны квартала, м	макс. 250
Площадь квартала, га	макс. 3

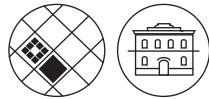
### ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ

Ширина У-1 (главной), м	35,2–45
Ширина У-2 (второстепенной), м	20,7–24,5
Ширина У-3 (местной), м	9–15,7
Ширина У-4 (пешеходной), м	13,8–25
Ширина У-5 (магистральной), м	—

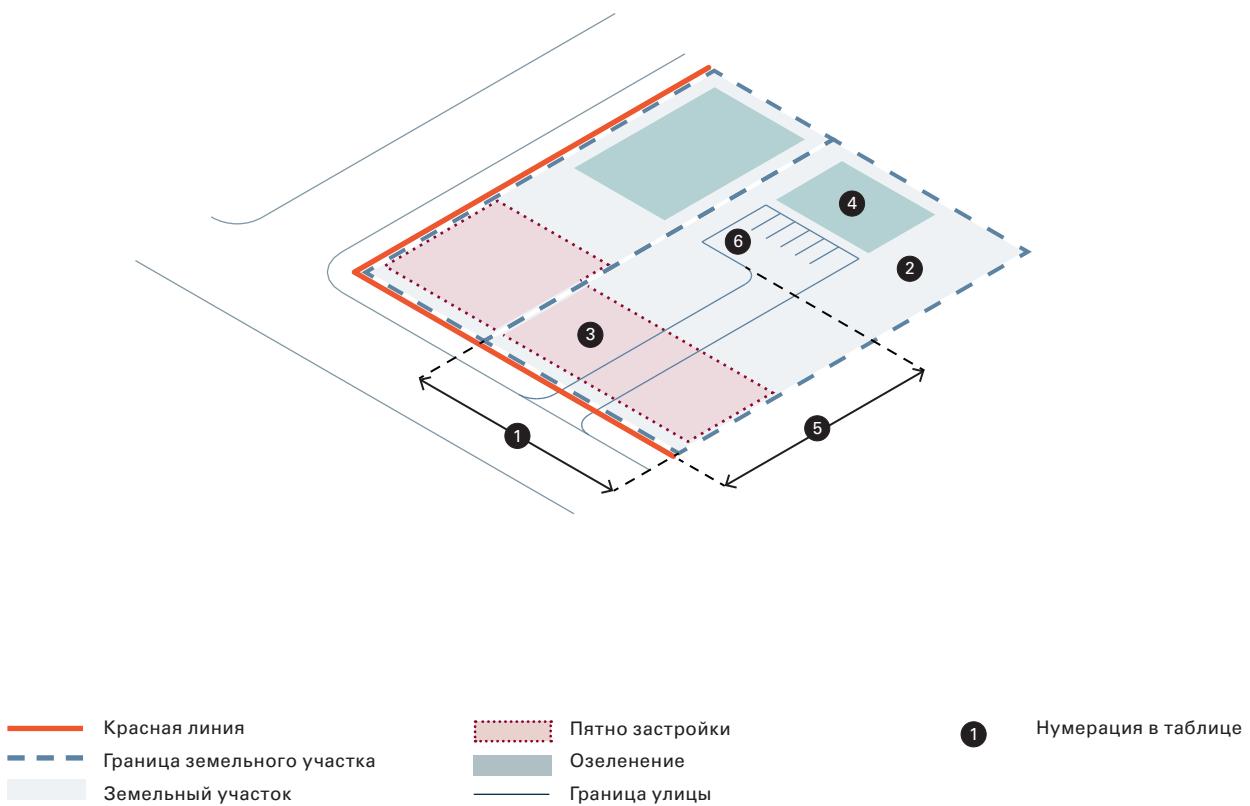
### ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ

Размер ПЛ-1 (главной), га	—
Размер ПЛ-2 (местной), га	0,1–0,2
Размер ОЗ-1 (главного парка), га	—
Размер ОЗ-2 (местного парка), га	1–2
Размер ОЗ-3 (сквера), га	0,2–0,8
Ширина ОЗ-4 (линейного парка), м	15–50
Размер ОЗ-5 (пocket-парка), га	0,03–0,15

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

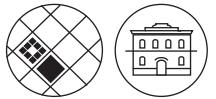


## ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

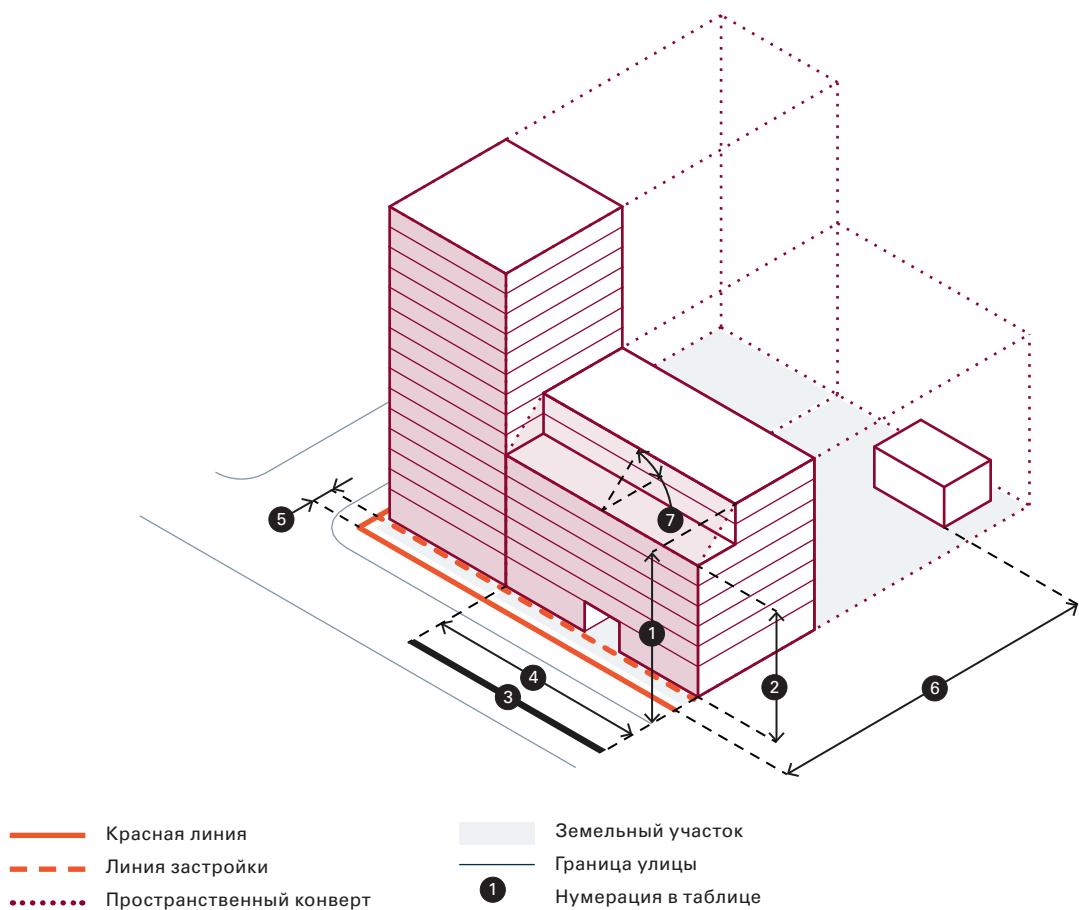


ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-2А		ПОДЗОНА Р-2Б
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5		
① Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 80	макс. 50	
Глубина участка, м	Не регулируется	Не регулируется	
② Площадь участка, м <sup>2</sup>	макс. 9000	макс. 4000	
③ Процент застроенности участка, %	макс. 50	макс. 70	
④ Процент озеленения на участке, %	мин. 30	мин. 20	
⑤ Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8	мин. 8	
⑥ Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 20	макс. 20	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.



## ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ



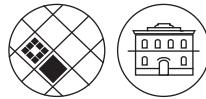
ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-2А		ПОДЗОНА Р-2Б	
	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5
① Высота застройки, м	макс. 21		макс. 27	
② Высота застройки по уличному фронту, м	Не регулируется		макс. 21	
Высота здания-акцента <sup>53</sup> , м	макс. 45		макс. 57	
③ Процент застроенности участка по уличному фронту <sup>54</sup> , %	мин. 50 макс. 70		мин. 70 макс. 100	
④ Длина фасада по линии застройки, м	до 8 этажей: макс. 56 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30		до 8 этажей: макс. 50 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30	
Глубина застройки, м	Не регулируется		Не регулируется	
⑤ Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 3	макс. 5	макс. 1,5	макс. 3
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется		Не регулируется	
⑥ Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15		мин. 15	
⑦ Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	Не регулируется		макс. 50	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

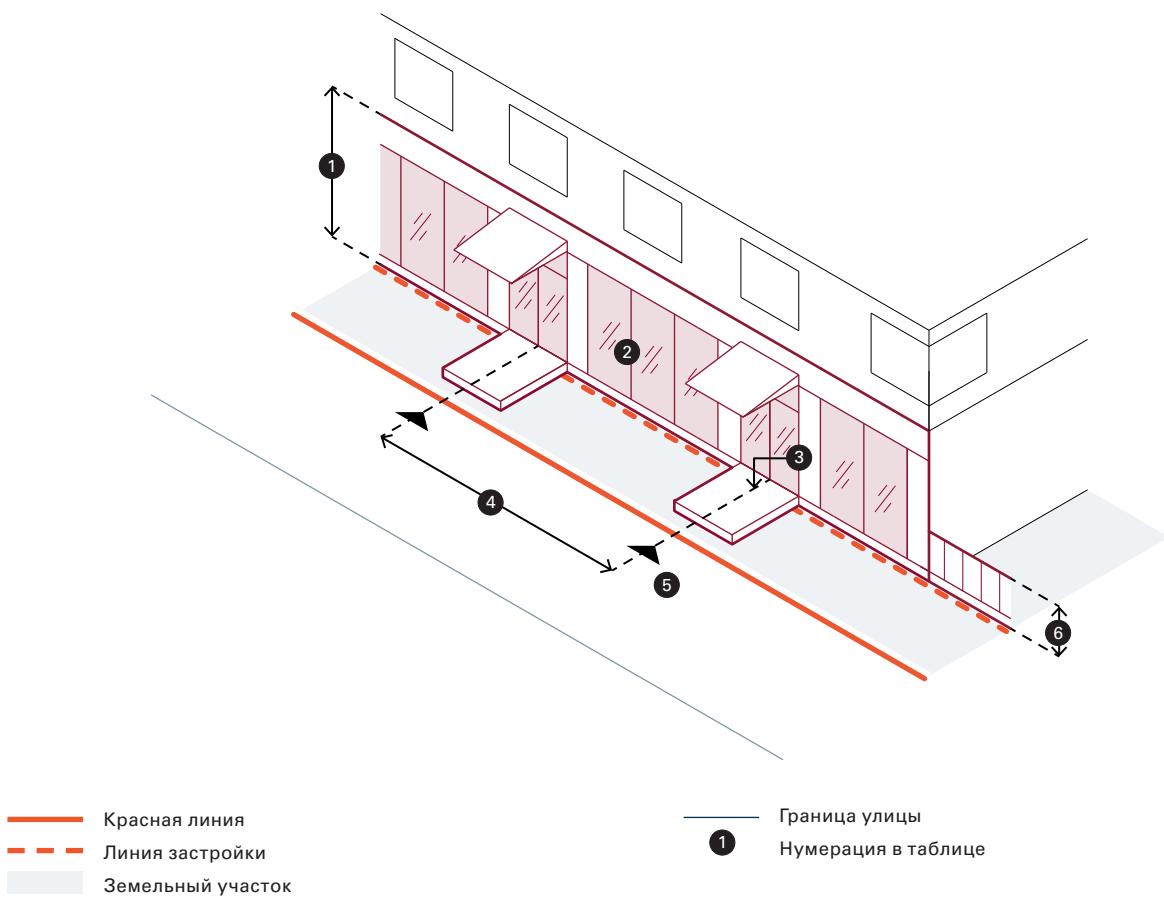
<sup>53</sup> См.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами.

<sup>54</sup> Максимальное значение процента застроенности участка по уличному фронту с учетом максимальной разрешенной длины фасада по линии застройки можно достигнуть при соблюдении разрывов зданий.

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-2А		ПОДЗОНА Р-2Б	
	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5
1 Высота первого этажа		мин. 3,5 м		мин. 3,5 м
2 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 60	мин. 40	мин. 60	мин. 40
Отступ первого этажа от линии застройки, м		Не регулируется		Не регулируется
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м		Не регулируется		Не регулируется
3 Уровень входа на первый этаж, м		макс. 0,45		макс. 0,15
4 Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м		Не регулируется		макс. 20
5 Ориентация входов в жилые дома		Фронтальная, боковая, сквозная		Фронтальная, сквозная
6 Высота ограждений, м		макс. 0,9		макс. 0,9
Прозрачность ограждений, %		мин. 70		мин. 70
Рекомендуемые типы уличного фронта <sup>55</sup>	Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльцо, стилобат, приямок с крыльцом, аркада, фронтальный двор			

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

<sup>55</sup> См.: Часть 4. Требования к типам уличных фронтов.

## ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать:



Профилированный лист



Асбестоцементные листы



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Штукатурка «Короед»



Керамогранит

# ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ФРАГМЕНТА



1 Высота застройки — макс. 27 м  
(для подзоны Р-2Б)

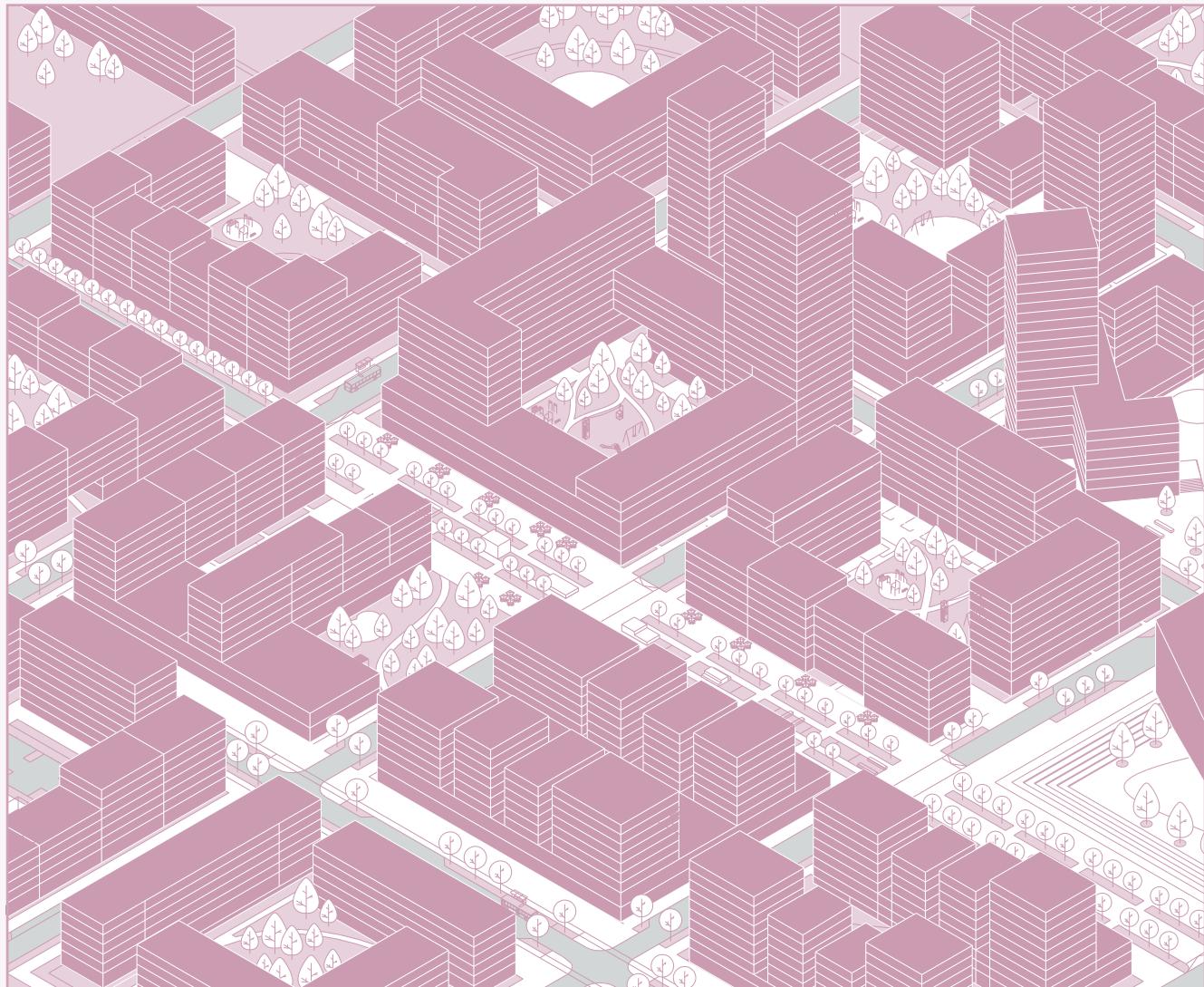
2 Ширина участка вдоль красной линии — макс. 50 м (для подзоны Р-2Б)

3 Процент застроенности участка по уличному фронту — макс. 100% (для подзоны Р-2Б)



4 Отступ застройки от красной линии — макс. 1,5 м (Для улиц Y-1 и Y-2 в подзоне Р-2Б)

## **33. ЗОНА Р-3 (РАЗВИТИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ)**



**232 га**

площадь зоны

**5-12 эт.**

этажность

**4 %**

от территорий действия ОПР

**70 %**

максимальная  
застроенность участка

Зона присваивается территориям, выделенным в Генеральном плане для развития среднеэтажной или многоэтажной застройки, развития общественно-жилой застройки. Характеризуется высоким функциональным разнообразием и максимально плотной средой. В зоне допускается многоквартирная многоэтажная застройка и среднеэтажная застройка. Характер среды городской. Цель регулирования — достижение максимальной плотности при сохранении средней этажности. В основе планировочной структуры кварталы площадью не более 0,9 га. Оптимальный размер кварталов — 0,4 га.

### **ПОДЗОНА Р-ЗА (РАЗВИТИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ РАЗРЕЖЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ)**

Плотность застройки в подзоне ниже, чем в подзоне Р-ЗБ. В подзоне регулируются: площадь участка (не более 3500 м<sup>2</sup>), ширина участка (не более 70 м), процент застроенности участка — не более 70 %.

Значительная часть парковок располагается вдоль улиц: для этого вводится значение параметра «Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками» не более 20 %.

Высота застройки не превышает 30 м, процент застроенности вдоль уличного фронта может достигать 100 % для создания непрерывного уличного фронта вдоль улиц У-1 (главных) (подробнее о типах улиц — см.: 36. Улицы). Допускается размещение зданий акцентов (см.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами).

Отступ линии застройки от красной линии — не более 3 м (для улиц У-1 и У-2 — не более 1,5 м). Высота ограждений — не более 0,6 м.

Регулируются запрещенные типы материалов.

### **ПОДЗОНА Р-ЗБ (РАЗВИТИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКИ)**

В подзоне регулируются: площадь участка (3500 м<sup>2</sup>), ширина участка вдоль красной линии (не более 65 м). Отступ линии застройки от красной линии на улицах У-1 (главных), У-2 (второстепенных), У-3 (местных) и У-4 (пешеходных), У-5 (магистральных) — до 1,5 м (подробнее о типах улиц — см.: 36. Улицы). Парковки предполагаются полуподземные, подземные или наземные. Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, — не более 20 %.

Процент застроенности участка — не более 70 %, процент застроенности участка по уличному фронту может достигать 100 %. Процент озеленения — не менее 15 %.

Доля высотных зданий акцентов (до 18 этажей) регулируется максимальной долей в квартале и составляет не более 25 % (см.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами).

Отступ линии застройки от красной линии — не более 1,5 м (для улиц У-1 и У-2 — нулевой отступ). Высота ограждений — не более 0,6 м.

Регулируются запрещенные типы материалов.

## **ДОПУСТИМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ЗОНЫ**

### **ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ**

Длина стороны квартала, м	макс. 150
Площадь квартала, га	макс. 0,9

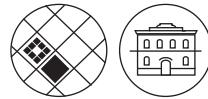
### **ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ**

Ширина У-1 (главной), м	35,2–45
Ширина У-2 (второстепенной), м	20,7–24,5
Ширина У-3 (местной), м	9–15,7
Ширина У-4 (пешеходной), м	13,8–25
Ширина У-5 (магистральной), м	—

### **ПАРАМЕТРЫ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ**

Размер ПЛ-1 (главной), га	—
Размер ПЛ-2 (местной), га	0,1–0,2
Размер ОЗ-1 (главного парка), га	—
Размер ОЗ-2 (местного парка), га	1–2
Размер ОЗ-3 (сквера), га	0,2–0,8
Ширина ОЗ-4 (линейного парка), м	15–50
Размер ОЗ-5 (пocket-парка), га	0,03–0,15

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

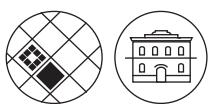
**ПАРАМЕТРЫ**

ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-ЗА		ПОДЗОНА Р-ЗБ	
	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5			
1 Ширина участка вдоль красной линии, м	макс. 70	макс. 65		
Глубина участка, м	Не регулируется		Не регулируется	
2 Площадь участка, м <sup>2</sup>	макс. 3500	макс. 3500		
3 Процент застроенности участка, %	макс. 70	макс. 70		
4 Процент озеленения на участке, %	мин. 15	мин. 15		
5 Отступ плоскостных автостоянок от красной линии, м	мин. 8	мин. 8		
6 Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками, %	макс. 20	макс. 20		

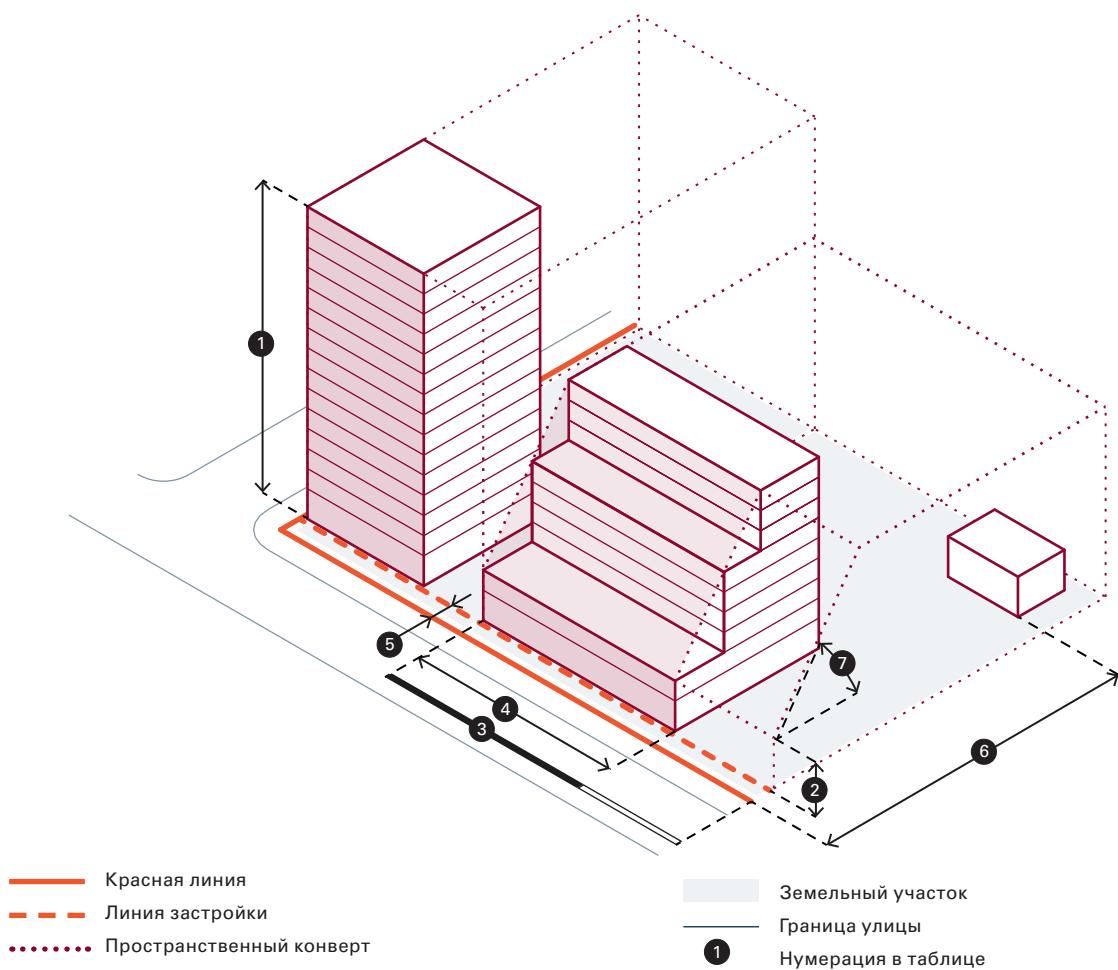
**СИМВОЛЫ И ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Красная линия
- Граница земельного участка
- Земельный участок
- Пятно застройки
- Озеленение
- Граница улицы
- Нумерация в таблице

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации земельного участка.



## ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ



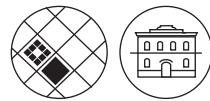
ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-ЗА		ПОДЗОНА Р-ЗБ	
	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5
1 Высота застройки, м	макс. 30		макс. 39	
2 Высота застройки по уличному фронту, м	макс. 21		макс. 21	
Высота здания-акцента <sup>56</sup> , м	макс. 63		макс. 63	
3 Процент застроенности участка по уличному фронту <sup>58</sup> , %	мин. 70 макс. 100	мин. 50 макс. 85	мин. 70 макс. 100	
4 Длина фасада по линии застройки <sup>57</sup> , м	до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30		до 8 этажей: макс. 60 9–12 этажей: макс. 45 от 13 этажей: макс. 30	
Глубина застройки, м	Не регулируется		Не регулируется	
5 Отступ линии застройки от красной линии, м	макс. 1,5	макс. 3	макс. 0	макс. 1,5
Отступ застройки от боковой границы земельного участка, м	Не регулируется		Не регулируется	
6 Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии, м	мин. 15		мин. 15	
7 Угол наклонной плоскости пространственного конверта, °	макс. 55		макс. 55	

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером объемно-пространственных решений застройки.

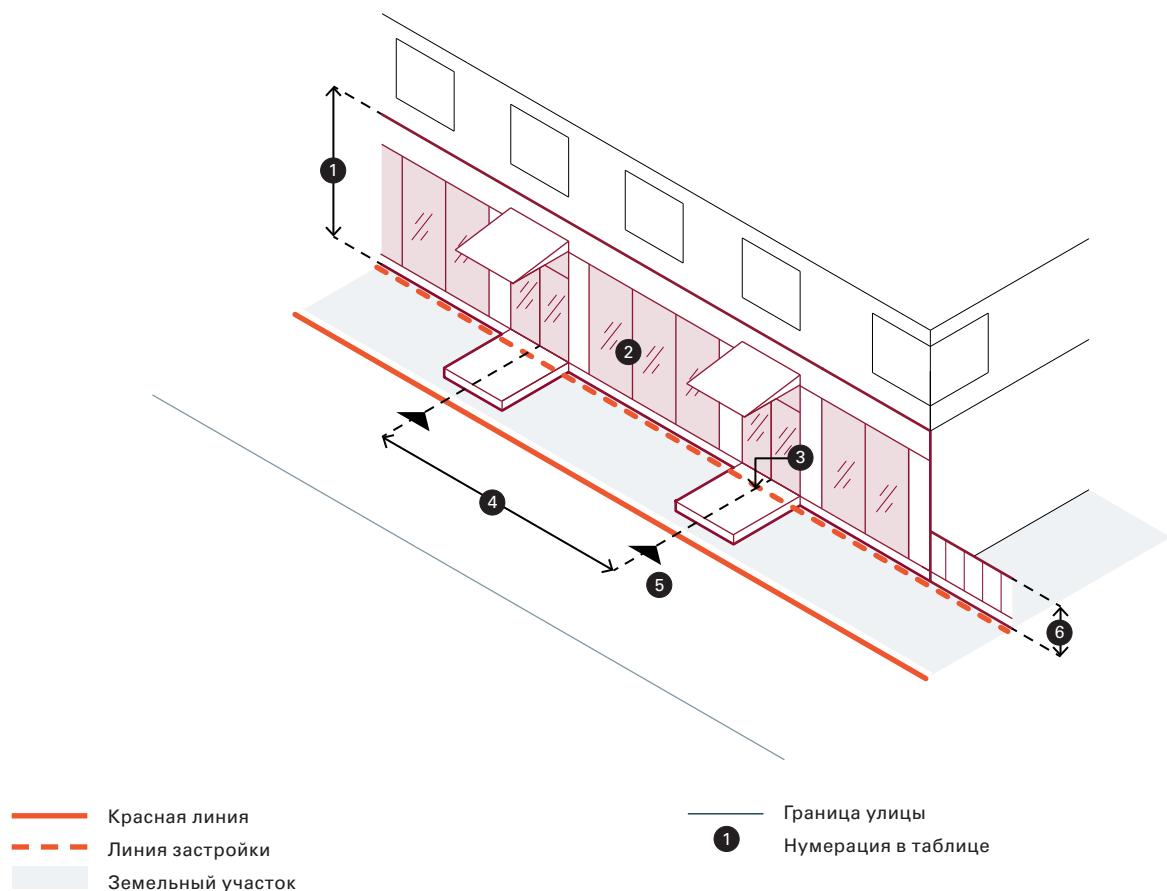
<sup>56</sup> См.: 34. Правила застройки зданиями-акцентами.

<sup>57</sup> Максимальное значение процента застроенности участка по уличному фронту с учетом максимальной разрешенной длины фасада по линии застройки можно достигнуть при соблюдении разрывов зданий.

# ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ



## ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА



ПАРАМЕТР	ПОДЗОНА Р-ЗА		ПОДЗОНА Р-З5	
	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5	У-1, У-2	У-3, У-4, У-5
① Высота первого этажа, м	мин. 3,5 м		мин. 3,5 м	
② Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 60	мин. 40	мин. 80	мин. 60
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Не регулируется		Не регулируется	
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки, м	Не регулируется		Не регулируется	
③ Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45		макс. 0,15	
④ Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 20		макс. 20	
⑤ Ориентация входов в жилые дома	Фронтальная, боковая, сквозная		Фронтальная, сквозная	
⑥ Высота ограждений, м	макс. 0,6		макс. 0,6	
Прозрачность ограждений, %	мин. 70		мин. 70	
Рекомендуемые типы уличного фронта <sup>58</sup>	Витрина, заглубление, галерея, палисадник, зеленая отмостка, терраса, крыльце, стилобат, арка, фронтальный двор			

Иллюстрация является принципиальной схемой, а не примером планировочной организации уличного фронта.

<sup>58</sup> См.: Часть 4. Требования к типам уличных фронтов.

# ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ

## ЗАПРЕЩЕННЫЕ ТИПЫ МАТЕРИАЛОВ



Для отделки кровель, фасадов, оконных, дверных проемов и ограждений запрещено использовать:



Профилированный лист



Асбестоцементные листы



ПВХ, металлический сайдинг



Полированный камень



Штукатурка «Короед»



Керамогранит

# ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ФРАГМЕНТА



1 Высота застройки — макс. 39 м

2 Отступ застройки от красной линии — макс. 3 м

3 Процент застроенности участка по уличному фронту — мин. 50%



4 Процент остекления первого этажа — мин. 80 % (для подзоны Р-ЗБ)

## 34. ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ ЗДАНИЯМИ-АКЦЕНТАМИ

Здание-акцент — здание, визуально выделяющееся среди основной застройки повышенной этажностью. Зданиями-акцентами могут быть здания 5–18 этажей в зависимости от высоты основной застройки. Такие здания облегчают ориентирование на территории при восприятии с расстояния 1000–1500 м, служат символами территории. Ниже представлены правила, позволяющие сконцентрировать появление зданий-акцентов на наиболее просматриваемых и значимых участках городской территории.

### 1. ЗОНЫ, В КОТОРЫХ ЗАПРЕЩЕНО РАЗМЕЩЕНИЕ ЗДАНИЙ-АКЦЕНТОВ

Здание-акцент может быть расположено во всех зонах, кроме И-1 (исторической индивидуальной застройки), И-2 (исторической малоэтажной застройки), И-3 (исторической среднеэтажной застройки) и П-1 индивидуальной застройки на периферии).



И-1



И-2



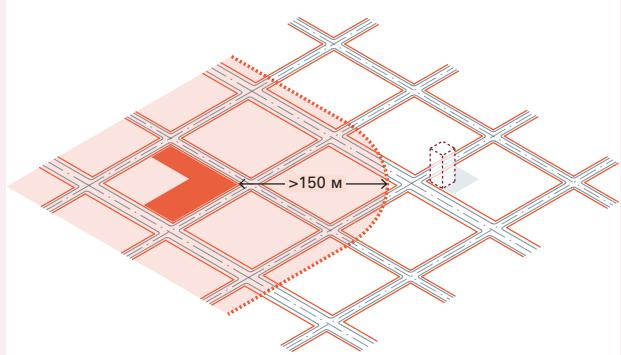
И-3



П-1

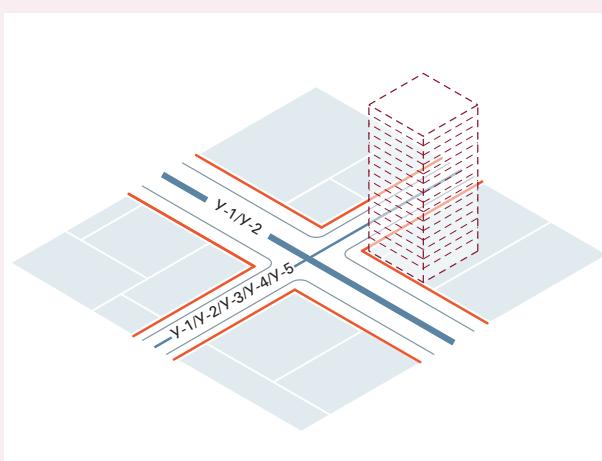
### 2. БУФЕР, В КОТОРОМ ЗАПРЕЩЕНО РАЗМЕЩЕНИЕ ЗДАНИЙ-АКЦЕНТОВ

Участок под здание-акцент должен быть расположен на расстоянии не менее 150 м от границ зон И-1, И-2, И-3 и П-1 во всех разрешенных в пункте 1 зонах, кроме П-2 (малоэтажной застройки на периферии). В зоне П-2 (малоэтажной застройки на периферии) на таком же расстоянии участок должен быть расположен только от границ зон И-1, И-2 и П-1.



### 3. ТИП УЛИЦ, НА КОТОРЫХ РАЗМЕЩАЮТСЯ ЗДАНИЯ-АКЦЕНТЫ

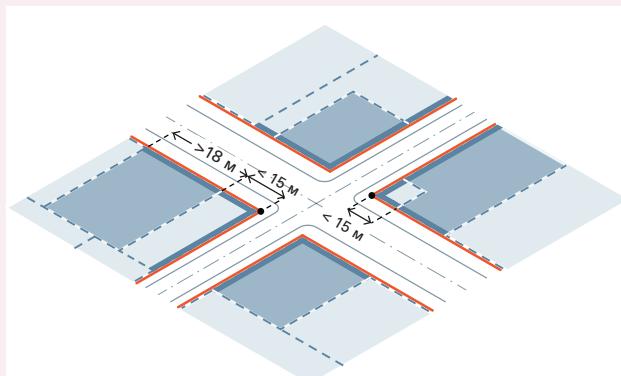
Участок под здание-акцент должен находиться на пересечении улиц типа У-1 (главной), У-2 (второстепенной) с улицей любого типа или прилегать к площади ПЛ-1 (главной).



#### 4. РАСПОЛОЖЕНИЕ УЧАСТКА НА ПЕРЕКРЕСТКЕ

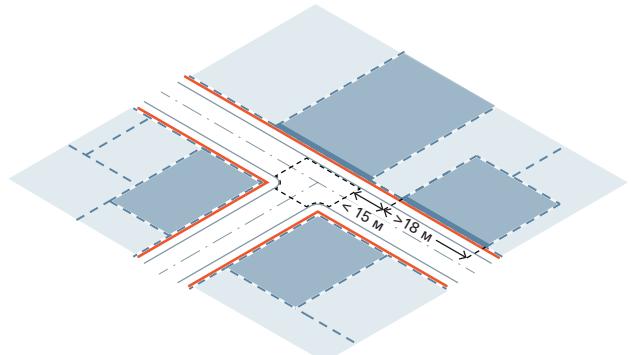
На круговых, X- и Y-образных перекрестках хотя бы одна фронтальная граница участка под здание-акцент должна:

- совпадать с красной линией на протяжении 18 м и более;
- начинаться не далее 15 м от пересечения красных линий.



На Т-образных перекрестках со стороны, где нет угловых участков, фронтальная граница участка под здание-акцент должна:

- совпадать с красной линией на протяжении на 18 м и более;
- примыкать к границе перекрестка или быть смещённой относительно нее на расстояние до 15 м вдоль прилегающей улицы.



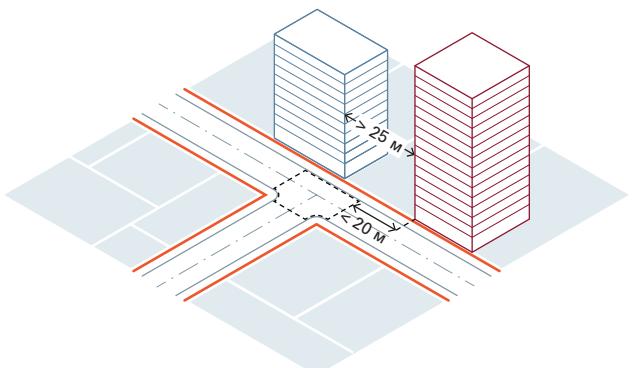
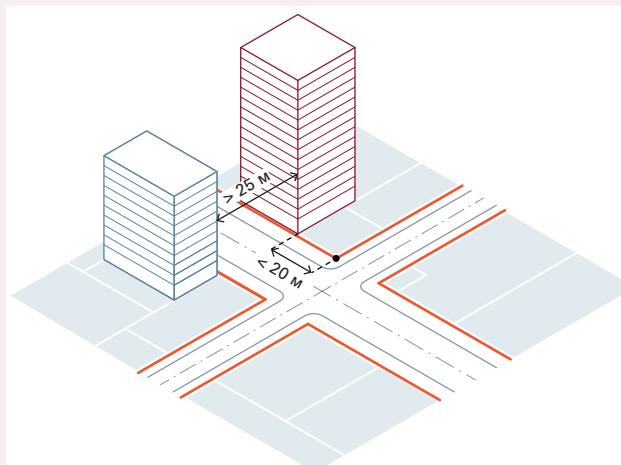
#### 5. РАСПОЛОЖЕНИЕ ЗДАНИЯ

Высотный блок здания-акцента должен быть расположен:

- вдоль фронтальной границы, описанной в пункте 4;
- на расстоянии 25 м и более от существующей застройки выше девяти этажей;

При У- и Т-образном перекрестке, со стороны, где нет угловых участков: на расстоянии до 20 м от границ перекрестка вдоль прилегающей улицы.

При круговом, X- и Y-образном перекрестках: на расстоянии не более 20 м от ближайшего пересечения красных линий.





# ЧАСТЬ 4. ТРЕБОВАНИЯ К ТИПАМ УЛИЧНЫХ ФРОНТОВ

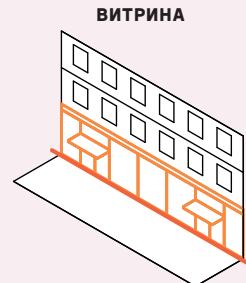
---

**ПРИ РАЗРАБОТКЕ ЧАСТИ 4 ВЫПОЛНЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ СОГЛАСНО ДОГОВОРУ №Ф-02/З-16  
НА РАЗРАБОТКУ И ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

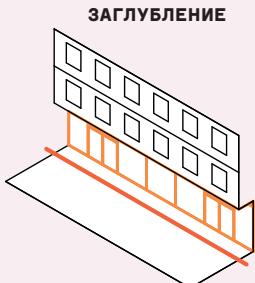
Параметры формирования уличного фронта по категориям улично-дорожной сети и существующего/  
планируемого окружения — с. 186–187.

---

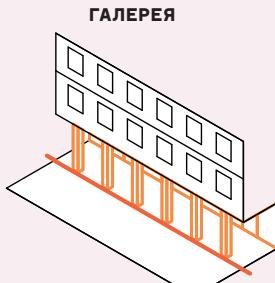
## 35. УЛИЧНЫЕ ФРОНТЫ



ВИТРИНА



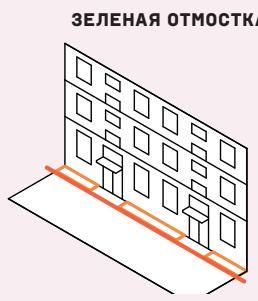
ЗАГЛУБЛЕНИЕ



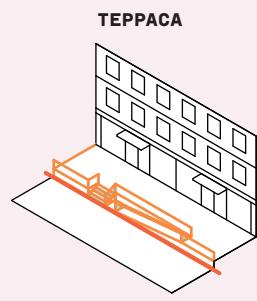
ГАЛЕРЕЯ



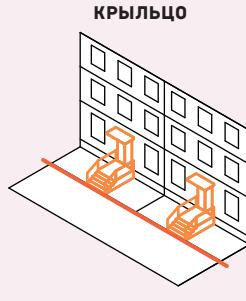
ПАЛИСАДНИК



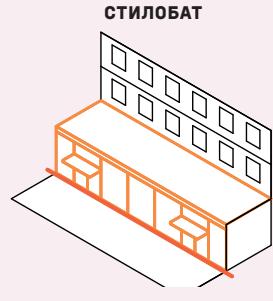
ЗЕЛЕННАЯ ОТМОСТКА



ТЕРРАСА



КРЫЛЬЦО



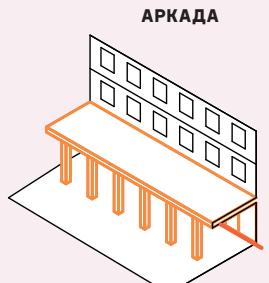
СТИЛОБАТ



ПРИЯМОК



ПРИЯМОК С КРЫЛЬЦОМ



АРКАДА



ФРОНТАЛЬНЫЙ ДВОР

Уличный фронт — первые этажи зданий или ограждения, обращенные на улицу, а также примыкающие к ним элементы благоустройства между фасадом здания и красной линией. В главе представлены требования к организации различных типов уличных фронтов.

типа улицы \ типа фронта	у-1	у-2	у-3	у-4	у-5
Витрина	●○●	●○●	●○●	●○●	●○●
Заглубление	●○●	●○●	●○●	●○●	●○●
Галерея	●○●	●○●		●○●	●○●
Аркада	○●	●○●	●○●	●○●	●○●
Стилобат	●○●	●○●	●○●	●○●	●○●
Вход на уровне тротуара	●○●	●○●	●○●	●○●	●○●
Вход с подъемом до 0,15 м	●○●	●○●	●○●	●●	●○●
Крыльцо высотой 0,15–0,45 м	●○●	●○●	●○●	○●	●○●
Крыльцо высотой 0,45–0,75 м	●●	●●	●●	●●	●●
Крыльцо высотой 0,75–1,35 м	●●	●●	●●	●●	●●
Крыльцо высотой 0,75–1,35 м с подъемником	●●	●●	●●	●●	●●
Заглубленное крыльцо	●○●	●○●	●○●	●○●	●○●
Приямок	●●	●●	●●	●●	●●
Комбинирование крыльца с приямком	●○●	●○●	●●		●●
Терраса высотой до 0,75 м	●○●	●○●	●○●		●●
Терраса высотой более 0,75 м	●○●	●○●	●○●		●●
Терраса уникальная	●○●	●○●	●○●	●●	●●
Фронтальный двор	●○●	●○●	●○●	●○●	●○●
Палисадник	●○●	●○●	●○●	●○●	●○●
Зеленая отмостка	●○●	●○●	●○●	●○●	●○●

● типы уличного фронта при строительстве или реконструкции для застроенных территорий

○ типы уличного фронта при строительстве для территорий развития жилой застройки

●● типы уличного фронта при реконструкции первых этажей

Уличный фронт определяется сочетанием конфигураций вертикальной плоскости фасада первого этажа, в которой организованы входы в здание, навесы, витрины; и горизонтальной — отступом фасада от красной линии, где расположены крыльца, террасы кафе и озеленение.

Выбор типа уличного фронта зависит от типа прилегающей улицы (см.: Сводная таблица допустимых уличных фронтов по типам улиц): чем выше пешеходный и транспортный потоки, тем активнее следует развивать торговлю на первых этажах для стимулирования роста местной экономики и привлечения пользователей, в том числе туристов.

Кроме типа улицы, выбор типа уличного фронта зависит от других факторов: типологии входов в соседние здания, рельефа и целевого назначения объекта (торговля, общественный центр, жилье). На улице или в ее сегменте, а также на одном фасаде здания допускается размещение нескольких типов фронтов: например, встречается сочетание витрины и зеленой отмостки, приямка с крыльцом, террасы или крыльца с палисадником и других.

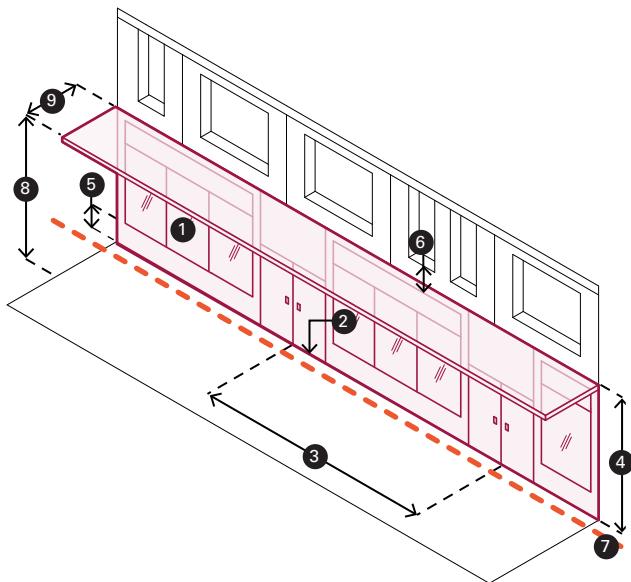
Перечисленные в главе типы уличных фронтов используются при реконструкции на застроенных территориях и строительстве на территориях развития жилой застройки.

# ВИТРИНА

Фасад здания с периметральным остеклением первых этажей, расположенный по линии застройки или с небольшим отступом от нее, формирующий уличный фронт. Витрина предназначена для размещения предприятий торговли и услуг, может быть с небольшим навесом.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 60
2 Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0
3 Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 15
4 Высота первого этажа, м	мин. 3,6
5 Отметка низа остекления, м	мин. 0,3
6 Расстояние между верхней границей проемов первого этажа и нижней границей проемов второго этажа, м	мин. 0,7
7 Отступ первого этажа от красной линии, м	макс. 0,5
8 Высота размещения козырька, м	мин. 2,3
9 Глубина козырька, м	макс. 1,5
Назначение помещений первого этажа	нежилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5

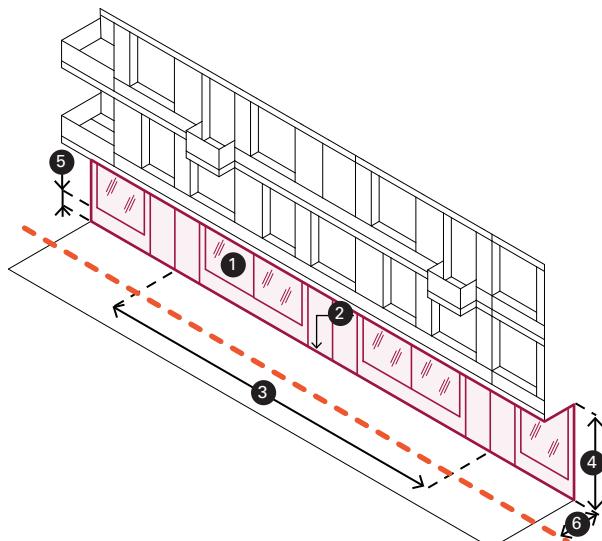


# ЗАГЛУБЛЕНИЕ

Первый этаж здания с предприятиями торговли, частично или полностью заглубленный относительно основной плоскости фасада, который выровнен по линии застройки. Такой фронт расширяет тротуар, отделяет транзитный пешеходный поток от потока посетителей предприятия торговли и позволяет укрыться от непогоды.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
① Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 60
② Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0
③ Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 15
④ Высота первого этажа, м	мин. 3,6
⑤ Отметка низа остекления, м	мин. 0,3
⑥ Отступ первого этажа от красной линии, м	мин. 1,2
Назначение помещений первого этажа	нежилые / жилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5

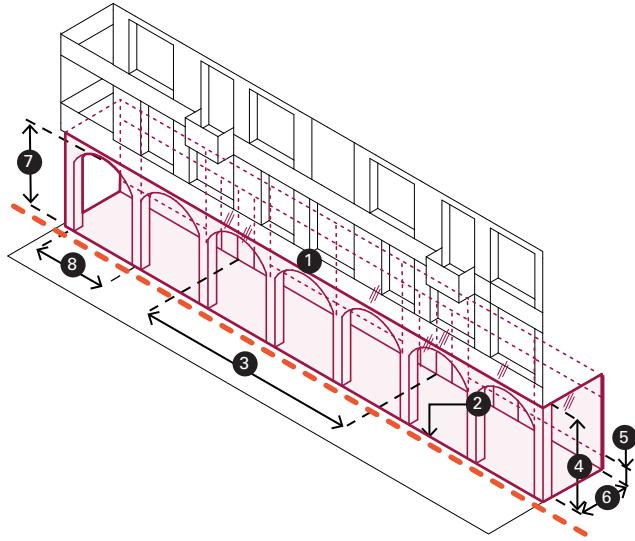


# ГАЛЕРЕЯ

Первый этаж здания, значительно отступающий от линии застройки, вдоль которой расположен ряд колонн для поддержки перекрытия второго этажа. Такое решение формирует транзитное общественное пространство, обособленное от пешеходной зоны тротуара, и позволяет отдельить транзитный пешеходный поток от потока посетителей предприятия торговли.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
① Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 60
② Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0
③ Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 15
④ Высота первого этажа, м	мин. 3,6
⑤ Отметка низа остекления, м	мин. 0,3
⑥ Отступ первого этажа от красной линии, м	мин. 1,3
⑦ Высота галереи, м	мин. 3,2
⑧ Шаг колонн, м	мин. 1,5
Назначение помещений первого этажа	нежилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-4, У-5

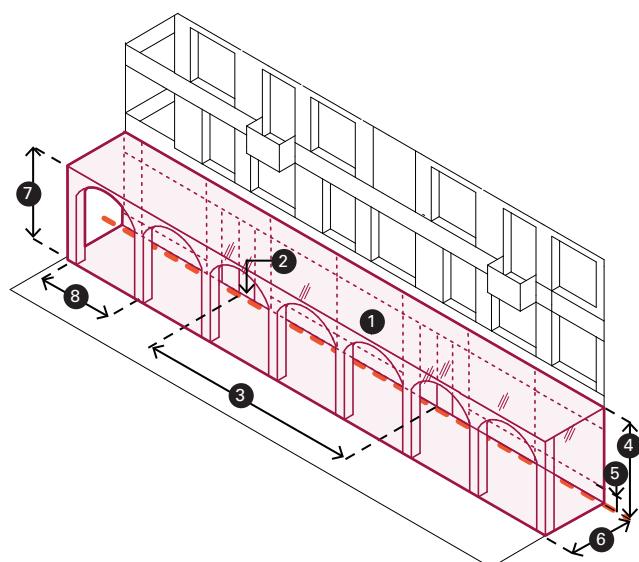


# АРКАДА

Организуется на улицах с высоким пешеходным потоком и концентрацией предприятий торговли и услуг на первых этажах. Выходит за пределы линии застройки, нависает над тротуаром — и защищает пользователей от непогоды. Крыша аркады пригодна для обустройства террас.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 60
2 Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0
3 Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 15
4 Высота первого этажа, м	мин. 3,6
5 Отметка низа остекления, м	мин. 0,3
6 Глубина аркады, м	мин. 1,3 макс. 3
7 Высота галереи, м	мин. 3,2
8 Шаг колонн, м	мин. 1,5
Назначение помещений первого этажа	нежилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5

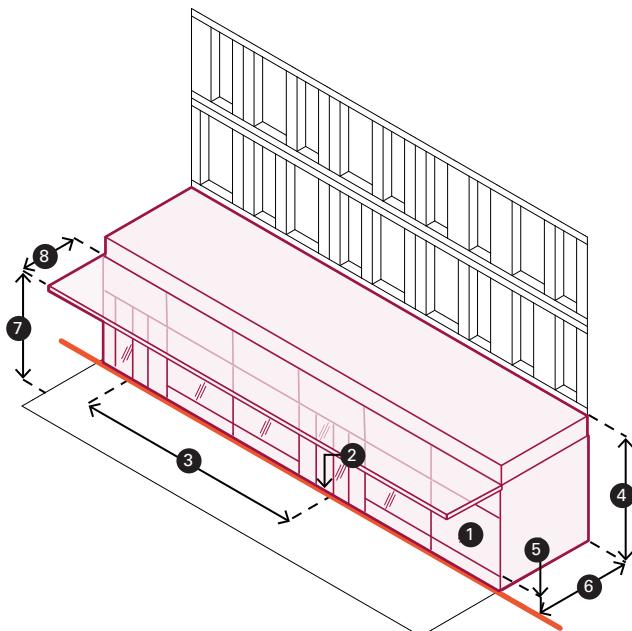


# СТИЛОБАТ

Стилобат выступает за линию застройки, но не выходит за красную линию. Комбинируется с другими типами уличных фронтов в зависимости от окружения.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Прогностический остаток фасада первого этажа, %	мин. 60
2 Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0
3 Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 15
4 Высота первого этажа, м	мин. 3,6
5 Отметка низа остекления, м	мин. 0,3 макс. 0,6
6 Отступ второго этажа от красной линии, м	макс. 8
7 Высота размещения козырька, м	мин. 2,3
8 Глубина козырька, м	макс. 1,5
Назначение помещений первого этажа	нежилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У5

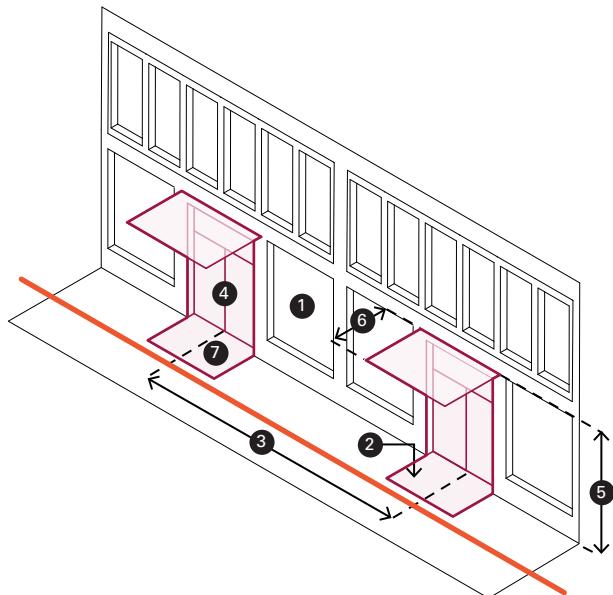


# ВХОД НА УРОВНЕ ТРОТУАРА

Организуется как площадка на одном уровне с тротуаром.  
Устраивается при входной группе в первый этаж коммерческого назначения — витрину, пристройку, аркаду, заглубление или галерею.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 20/40
2 Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,04
3 Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 30/15
4 Процент остекления входной группы, %	мин. 50
5 Высота размещения козырька, м	мин. 2,3
6 Глубина козырька, м	макс. 1,5
7 Габариты входной площадки (глубина x ширина), м	мин. 1,5 x 2,2
Назначение помещений первого этажа	нежилые / жилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5

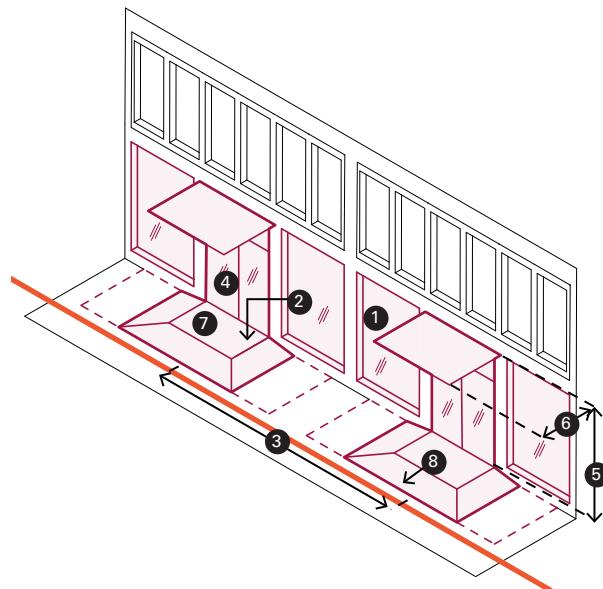


# ВХОД С ПОЛОГИМ ПОДЪЕМОМ ВЫСОТОЙ ДО 0,15 М

Организуется как площадка с пандусом с одной, двух или трех сторон; высота площадки не превышает высоту пандуса. Не рекомендуется как общий вход в несколько предприятий торговли или офисов.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 20/40
2 Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,15
3 Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 15
4 Процент остекления входной группы, %	мин. 50
5 Высота размещения козырька, м	мин. 2,3
6 Глубина козырька, м	макс. 1,5
7 Габариты входной площадки (глубина x ширина), м	мин. 1,5 x 2,2
8 Уклон пандуса при входной площадке, %	макс. 10
Назначение помещений первого этажа	нежилые / жилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5

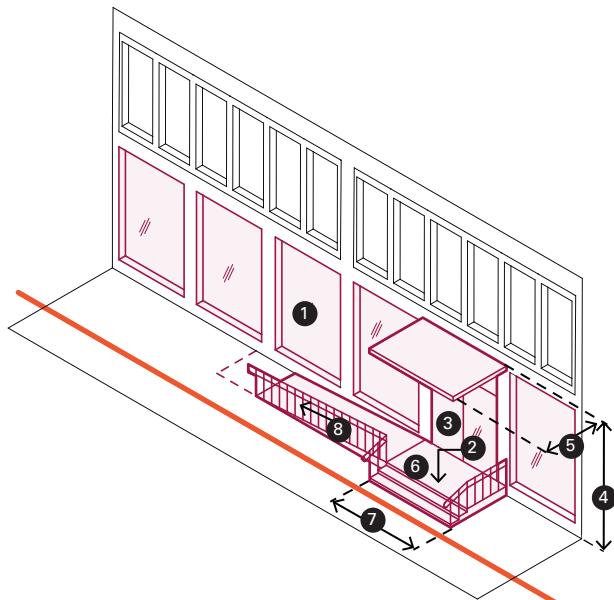


# КРЫЛЬЦО ВЫСОТОЙ 0,15-0,45 М

Организуется как площадка со ступенями и пандусом.  
В зависимости от глубины отступа от красной линии  
и высоты уровня входа лестница и пандус располагаются  
перпендикулярно тротуару или вдоль фасада.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 15/20
2 Уровень входа на первый этаж, м	мин. 0,15 макс. 0,45
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 1,5
3 Процент остекления входной группы, %	мин. 50
4 Высота размещения козырька, м	мин. 2,3
5 Глубина козырька, м	макс. 1,5
6 Габариты входной площадки (глубина х ширина), м	мин. 1,5 x 2,2
7 Ширина лестницы, м	мин. 1,35
8 Уклон пандуса при входной площадке, %	макс. 8
Назначение помещений первого этажа	нежилые / жилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5

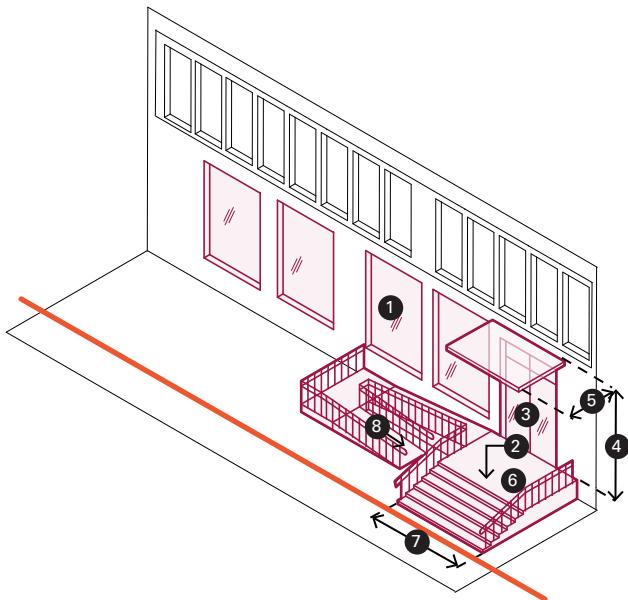


# КРЫЛЬЦО ВЫСОТОЙ 0,45-0,75 М

Организуется как входная площадка со ступенями и пандусом с разворотной площадкой. В зависимости от глубины отступа от красной линии и высоты уровня входа лестница и пандус располагаются перпендикулярно тротуару или вдоль фасада.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 15/20
2 Уровень входа на первый этаж, м	мин. 0,45 макс. 0,75
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 1,5
3 Процент остекления входной группы, %	мин. 50
4 Высота размещения козырька, м	мин. 2,5
5 Глубина козырька, м	макс. 1,5
6 Габариты входной площадки (глубина x ширина), м	мин. 1,5 x 2,2
7 Ширина лестницы, м	мин. 1,35
8 Уклон пандуса при входной площадке, %	макс. 8
Назначение помещений первого этажа	нежилые / жилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У5

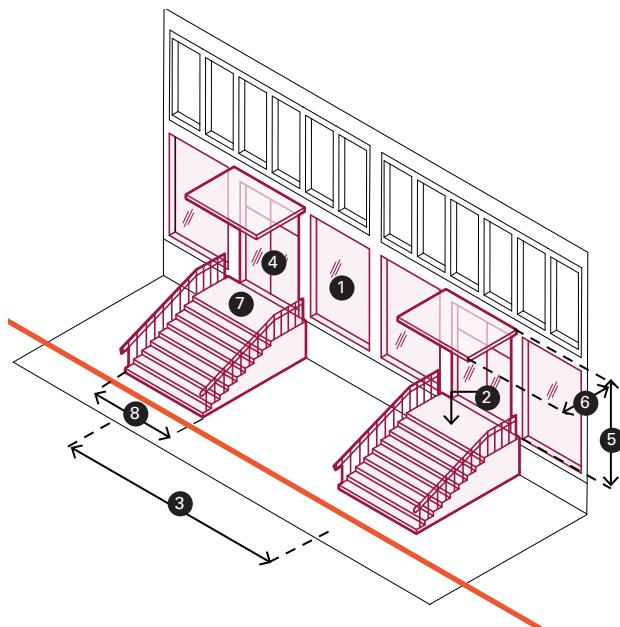


# КРЫЛЬЦО ВЫСОТОЙ 0,75-1,35 М

Организуется как входная площадка со ступенями. Дополнение пандусом невозможно из-за его слишком большой площади, необходимой для соблюдения высоты крыльца. Отступ линии застройки от красной линии не позволяет установить подъемный механизм. Устройство такого крыльца возможно только при реконструкции первых этажей застройки.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 15/20
2 Уровень входа на первый этаж, м	мин. 0,75 макс. 1,35
3 Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 15
4 Процент остекления входной группы, %	мин. 50
5 Высота размещения козырька, м	мин. 2,5
6 Глубина козырька, м	макс. 1,5
7 Габариты входной площадки (глубина x ширина), м	мин. 1,5 x 2,2
8 Ширина лестницы, м	мин. 1,35
Назначение помещений первого этажа	нежилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У5

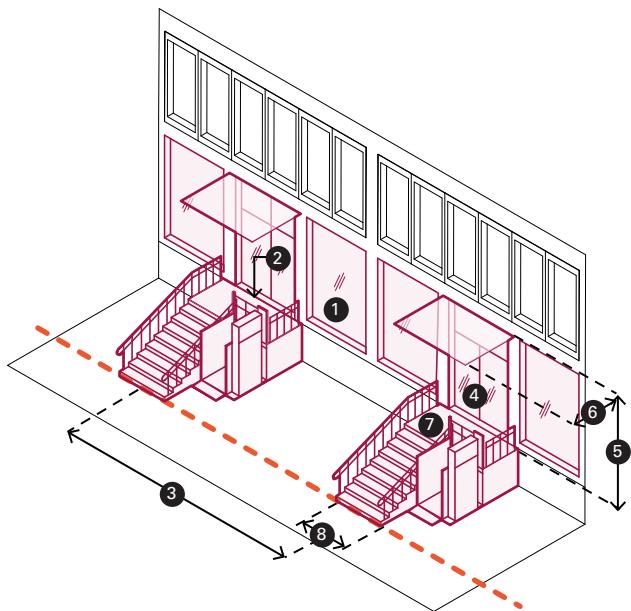


# КРЫЛЬЦО ВЫСОТОЙ 0,75-1,35 М С ПОДЪЕМНИКОМ

Организуется как площадка со ступенями и подъемником для возможности использования маломобильными людьми. Дополнение пандусом невозможно из-за его слишком большой площади, необходимой для соблюдения высоты крыльца.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Процент остекления фасада первого этажа, %	мин. 15/20
2 Уровень входа на первый этаж, м	мин. 0,75 макс. 1,35
3 Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 1,5
4 Процент остекления входной группы, %	мин. 50
5 Высота размещения козырька, м	мин. 2,5
6 Глубина козырька, м	макс. 1,5
7 Габариты входной площадки (глубина х ширина), м	мин. 1,5 x 2
8 Ширина лестницы, м	мин. 1,35
Назначение помещений первого этажа	нежилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-5

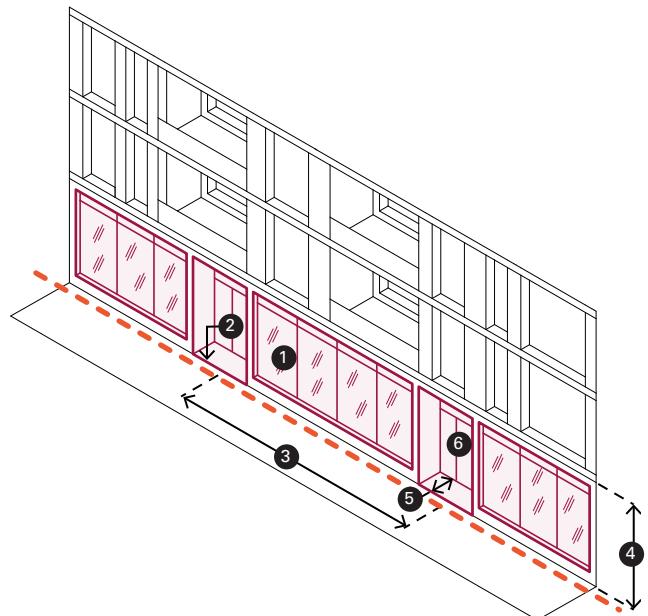


# ЗАГЛУБЛЕННОЕ КРЫЛЬЦО

Организуется как площадка, частично или целиком заглубленная в плоскости фасада. В зависимости от высоты входа такое решение комбинируется с крыльцом на уровне: 0 м; 0,15 м; 0,15–0,45 м; 0,45–0,75 м; 0,75–1,35 м; а также с витриной, приямком или пристройкой.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Процент остекления фасада первого этажа, %	не регулируется
2 Уровень входа на первый этаж, м	не регулируется
3 Шаг входов в жилые и коммерческие помещения, м	макс. 15
4 Высота первого этажа, м	мин. 3,6
5 Глубина входа, м	мин. 1,2
6 Процент остекления входной группы, %	мин. 50
Назначение помещений первого этажа	нежилые / жилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5

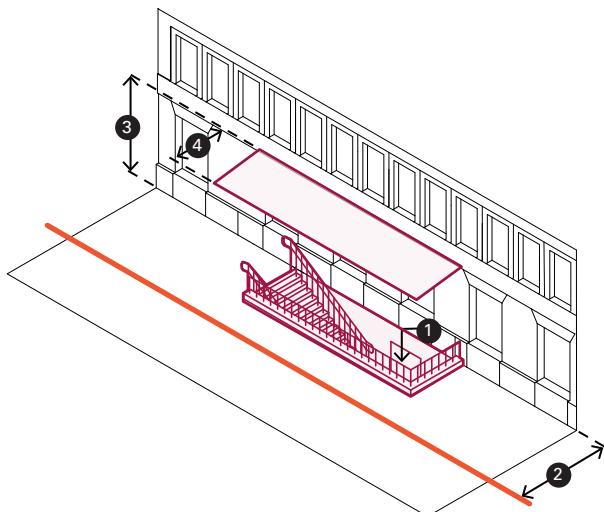


# ПРИЯМОК

Организуется как площадка со ступенями. Отступ линии застройки от красной линии не позволяет организовать пандус и подъемник, поэтому устройство приямка допустимо только при реконструкции первых этажей.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Уровень входа в подземный этаж, м	не регулируется
2 Отступ первого этажа от красной линии, м	мин. 0 макс. 1,5
3 Высота размещения козырька, м	мин. 2,5
4 Глубина козырька, м	макс. 1,5
Назначение помещений первого этажа	нежилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-5

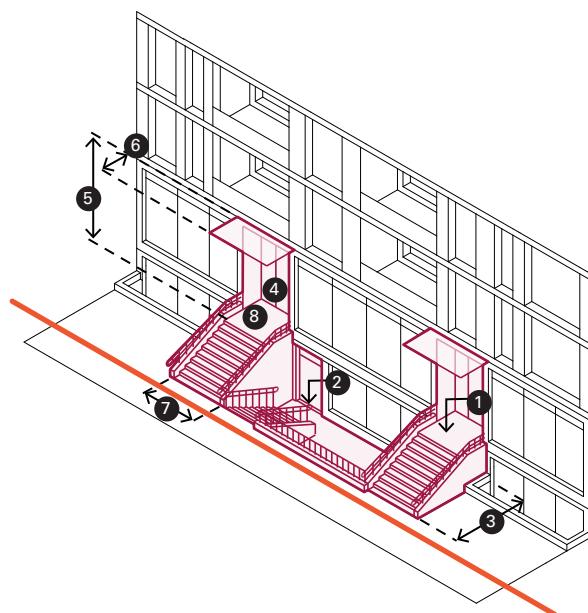


# КОМБИНИРОВАНИЕ КРЫЛЬЦА С ПРИЯМКОМ

При реконструкции первых этажей застройки встречается совмещение прямка и крыльца в одну входную группу — это позволяет входить и в помещение на первом этаже, и в подземное.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Уровень входа на первый этаж, м	макс. 1,35
2 Уровень входа в подземный этаж, м	макс. -1,8
3 Глубина крыльца, м	мин. 1,5
4 Процент остекления входной группы, %	мин. 50
5 Высота размещения козырька, м	мин. 2,5
6 Глубина козырька, м	макс. 1,5
7 Ширина лестницы, м	мин. 1,35
8 Габариты входной площадки (глубина x ширина), м	мин. 1,5 x 2,2
Назначение помещений первого этажа	нежилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3

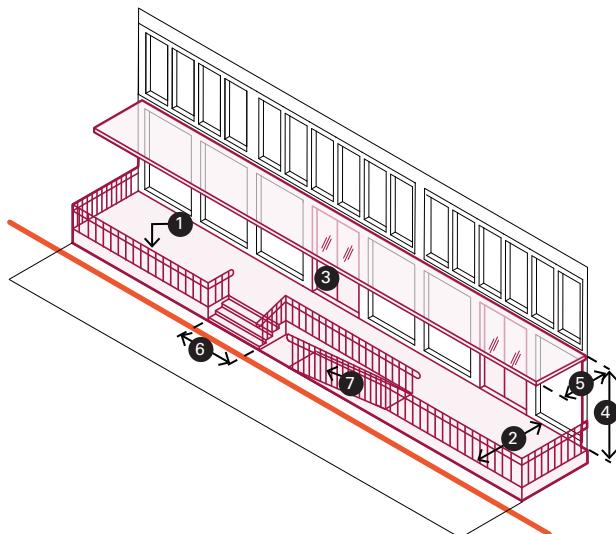


# ТЕРРАСА ВЫСОТОЙ ДО 0,75 М

Организуется как платформа с пандусом и ступенями, объединяющая несколько входных групп. Такой тип фронта отделяет транзитный пешеходный поток от потока посетителей предприятия торговли. Терраса комбинируется с витринами, входами на уровне тротуара и заглубленным крыльцом.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,45
2 Ширина террасы, м	мин. 2,5 макс. 5
Высота первого этажа, м	не регулируется
Количество входов, шт.	мин. 2
3 Процент остекления входной группы, %	мин. 50
4 Высота размещения козырька, м	мин. 2,3
5 Глубина козырька, м	макс. 1,5
6 Ширина лестницы, м	мин. 1,35
7 Уклон пандуса при входной площадке, %	макс. 8
Назначение помещений первого этажа	нежилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-5

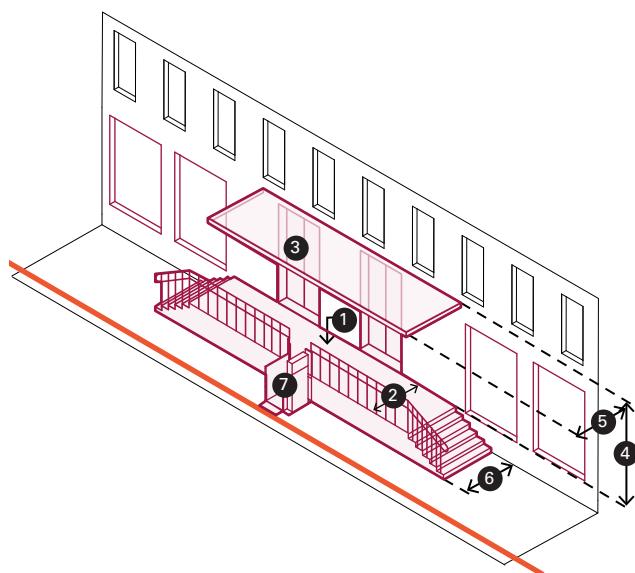


# ТЕРРАСА ВЫСОТОЙ БОЛЕЕ 0,75 М

Организуется как платформа со ступенями и подъемным механизмом, объединяющая несколько входных групп. Это решение аналогично предыдущему, за исключением уровня входа и отсутствия пандуса из-за нехватки для него места.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Уровень входа на первый этаж, м	макс. 0,75
2 Ширина террасы, м	мин. 2,5 макс. 5
Высота первого этажа, м	не регулируется
Количество входов, шт.	мин. 2
3 Процент остекления входной группы, %	мин. 50
4 Высота размещения козырька, м	мин. 2,3
5 Глубина козырька, м	макс. 1,5
6 Ширина лестницы, м	мин. 1,35
7 Габариты платформы подъемника, м	макс. 0,9 x 1,2
Назначение помещений первого этажа	нежилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-5

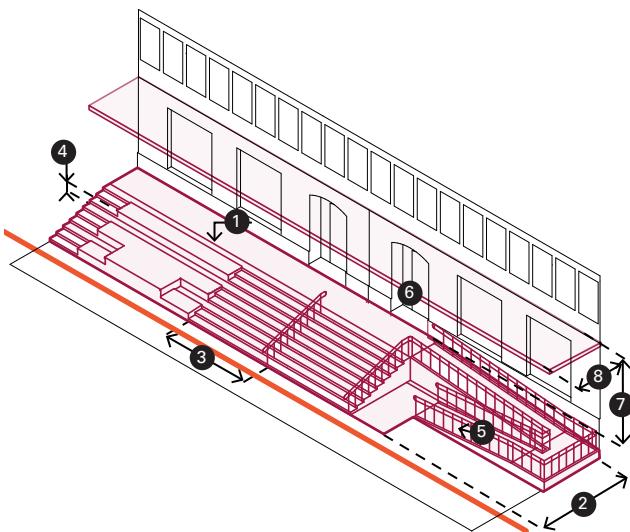


# ТЕРРАСА УНИКАЛЬНАЯ

Организуется как платформа со ступенями, совмещенными с сиденьями. Пандус может быть отдельным или интегрированным в ступени, как страмп. Нестандартное решение, возможное при наличии широкого тротуара, при большом отступе линии застройки от красной линии. Формирует зону кратковременного отдыха.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Уровень входа на первый этаж, м	мин. 0,75 макс. 1,35
2 Ширина террасы, м	макс. 5
Количество входов, шт.	мин. 2
3 Ширина лестницы, м	мин. 1,35
4 Высота мест для сидения, м	мин. 0,36 макс. 0,45
5 Уклон пандуса при входной площадке, %	макс. 8
6 Процент остекления входной группы, %	мин. 50
7 Высота размещения козырька, м	мин. 2,5
8 Глубина козырька, м	макс. 1,5
Назначение помещений первого этажа	нежилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-4

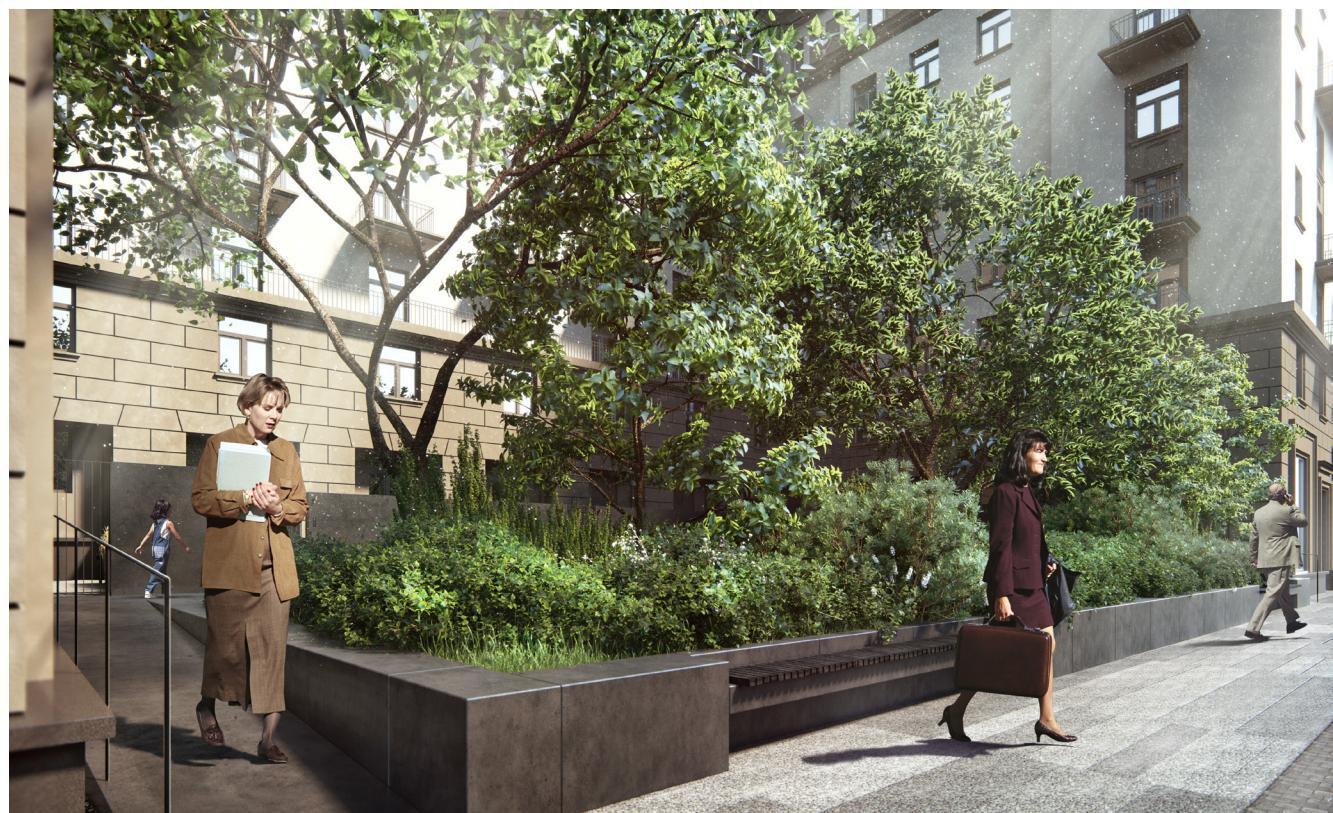
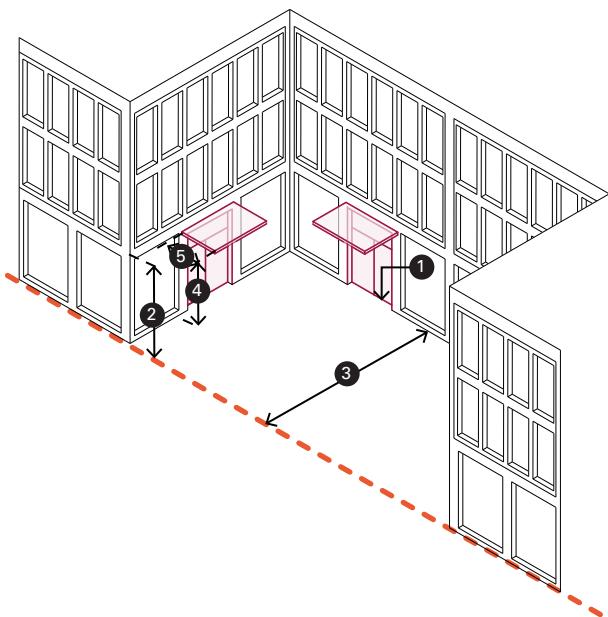


# ФРОНТАЛЬНЫЙ ДВОР

Организуется как полууличное пространство, выходящее на улицу; центральная часть фасада располагается в отступе от красной линии. Заглубленная часть здания учитывается при расчете застроенности участка по линии застройки.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Уровень входа на первый этаж, м	не регулируется
2 Высота первого этажа (для жилого/комерческого помещения), м	мин. 3,1/3,6
Шаг входов, м	не регулируется
3 Отступ первого этажа от красной линии, м	мин. 3 макс. 10
4 Высота размещения козырька, м	мин. 2,3
5 Глубина козырька, м	макс. 1,5
Назначение помещений первого этажа	нежилые / жилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5

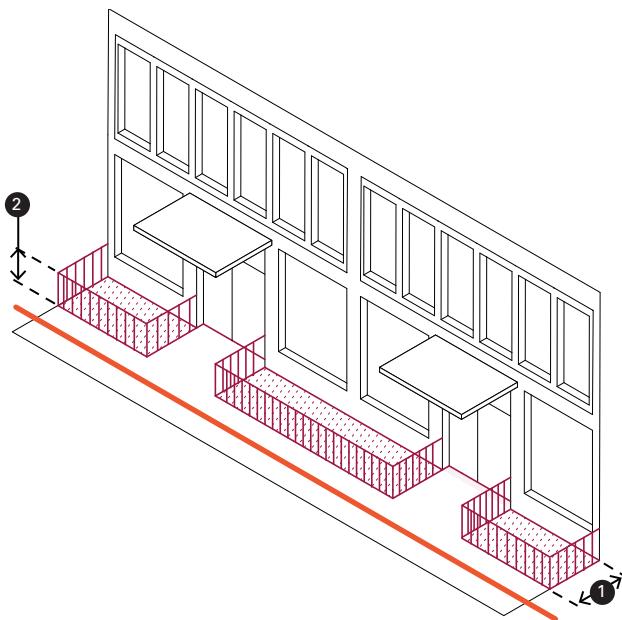


# ПАЛИСАДНИК

Организуется при отступе линии застройки от красной линии более 1 м вдоль жилых первых этажей — как озелененная буферная зона, для обеспечения приватности жилых помещений. Вход в здание может быть организован в плоскости фасада или в нише как крыльцо, витрина, приямок и др.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Отступ первого этажа от красной линии, м	мин. 1 макс. 7,5
2 Высота ограждений (живой изгороди), м	мин. 0 макс. 0,4 (0,9)
Назначение помещений первого этажа	нежилые / жилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5

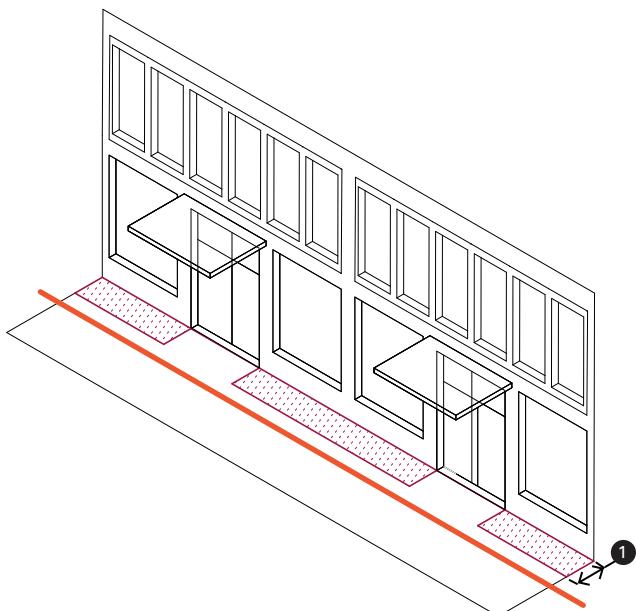


# ЗЕЛЕНАЯ ОТМОСТКА

Организуется при отступе линии застройки от красной линии менее 1 м — как озеленение на отмостке, для создания узкой буферной зоны между улицей и окнами жилых помещений. Отступ от красной линии может заполняться мощением или быть дополнен малыми архитектурными формами без озеленения. Вход организуется по одному из типов уличных фронтов, указанных выше.

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ТРЕБОВАНИЯ К УЛИЧНОМУ ФРОНТУ	
1 Отступ первого этажа от красной линии, м	мин. 0,5 макс. 1
Назначение помещений первого этажа	нежилые / жилые
Улицы, где разрешено применение этого типа фронта	У-1, У-2, У-3, У-4, У-5





# ЧАСТЬ 5. ТРЕБОВАНИЯ К ОТКРЫТЫМ ОБЩЕСТВЕННЫМ ПРОСТРАНСТВАМ

---

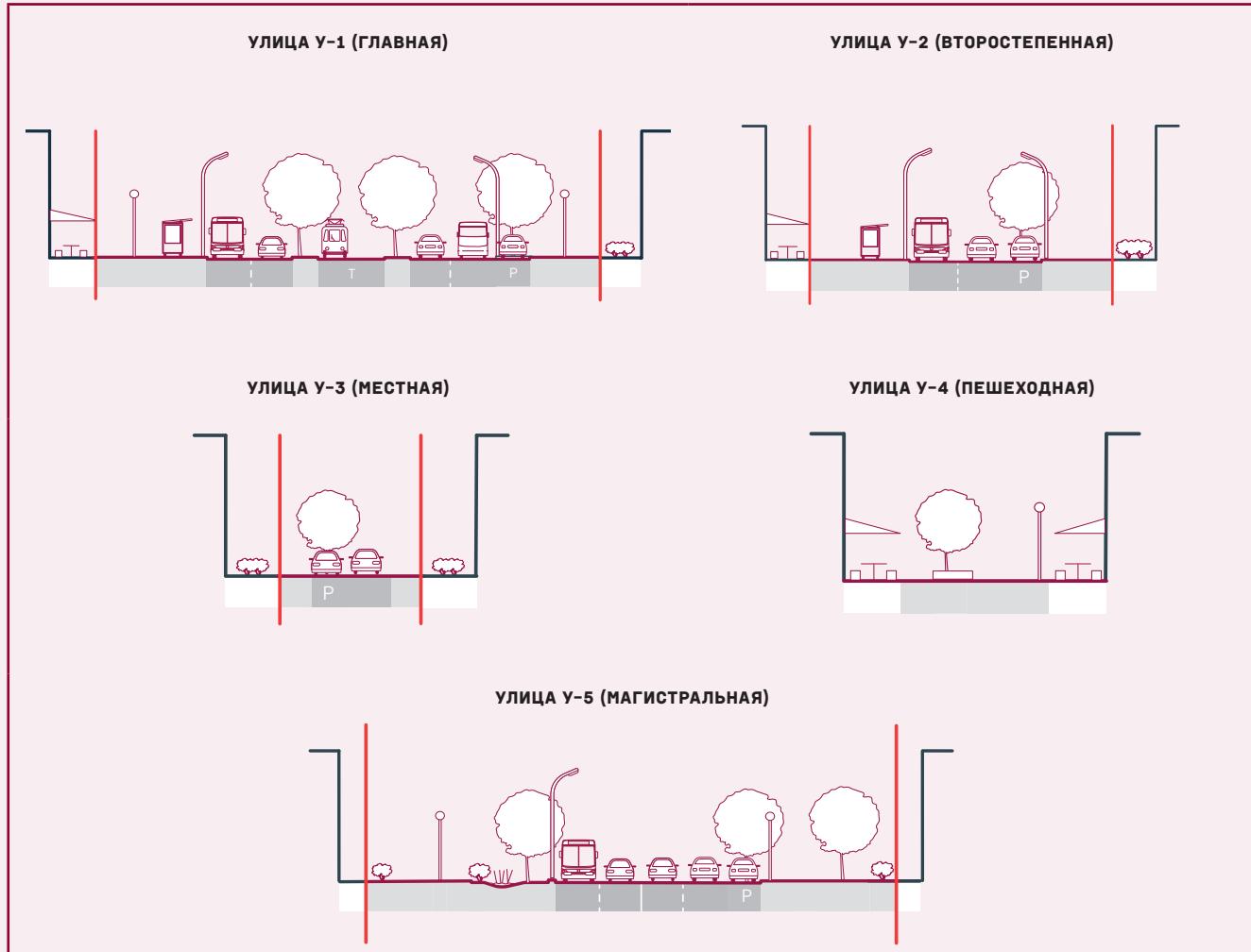
**ПРИ РАЗРАБОТКЕ ЧАСТИ 5 ВЫПОЛНЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ СОГЛАСНО ДОГОВОРУ №Ф-02/З-16  
НА РАЗРАБОТКУ И ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

Параметры и требования к озелененным территориям — с. 236–245.

---

36. Улицы	210
37. Площади	230
38. Озелененные территории	236

## 36. УЛИЦЫ



Улица — комплексный линейный объект городской инфраструктуры, пролегающий вдоль земельных участков со зданиями, сооружениями или ограждениями; вдоль территории общего пользования и других. В главе представлены поперечные сечения для документации по планировке территории при трассировке улиц на территориях развития жилой и общественной застройки и на застроенных при разукрупнении кварталов. Представленные сечения рекомендуется использовать при реконструкции улиц в части функциональных зон и их параметров с учетом существующей ситуации.

ПАРАМЕТР \ ТИП УЛИЦЫ	У-1	У-2	У-3	У-4	У-5
Описание	Связывает микрорайоны, по ней проходят местные транспортные и пешеходные маршруты. На улице расположены объекты общественно-деловой инфраструктуры повседневного спроса.	Связывает кварталы между собой и с центром города. Может быть торговой с высокой концентрацией объектов торгово-бытового обслуживания на первых этажах, улицей с объектами повседневного спроса, связывающей жилые кварталы с точками притяжения.	Связывает кварталы с застройкой, характеризуется отсутствием транзитного движения и маршрутов общественного транспорта. Нежилые помещения и здания заняты преимущественно школами и детскими садами.	Используется для прогулок и досуга, в первых этажах прилегающей застройки расположены магазины, кафе, сувенирные лавки либо полосы зеленых насаждений — образуют бульвар.	Связывает районы. По улице проходят общегородские транспортные маршруты, размещены гипермаркеты, торговые центры и другие точки притяжения не повседневного спроса.
Интенсивность пешеходного потока	Высокая или средняя	Средняя или низкая	Низкая	Высокая или средняя	Высокая
Интенсивность транспортного потока	Высокая или средняя	Средняя или низкая	Низкая	Отсутствует	Высокая
Наличие маршрутов ОТ	+	+	—	—	+
Ширина улицы, м	18,6–46,5	20,2–26,7	7,6–21,4	13,8–25	19,7–35
Ширина полосы движения, м	3,25; 3,5	3,25; 3,5	3; 3,25	3,5–4,5	3,5
Количество полос движения, шт.	2–4	2–4	1–2	—	2–4
Рекомендуемая максимальная скорость движения транспорта, км/ч	50	40	20	—	60
Соответствие СП 42.13330.2016 и МНГП Калининграда	Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения.	Магистральные улицы районного значения.	Улицы и дороги местного значения - улицы в зонах жилой застройки.	Пешеходные улицы и площади.	Магистральные городские дороги регулируемого движения.

Улицы Калининграда поделены на пять типов: У-1 (главная), У-2 (второстепенная), У-3 (местная), У-4 (пешеходная) и У-5 (магистральная). Типология сформирована с учетом показателей пешеходной и транспортной активности улиц Калининграда<sup>1</sup>, геометрических характеристик улиц, назначения при планировании, недостатков и решений по их устранению.

Тип присваивается в соответствии с разрабатываемым проектом планировки территории или мастер-планом. Существующие улицы следует реконструировать с учетом характера первых этажей зданий, целевого назначения и зонирования территории,

анализа интенсивности транспортного и пешеходного потоков, уместности интеграции нового элемента в существующую улично-дорожную сеть и других факторов.

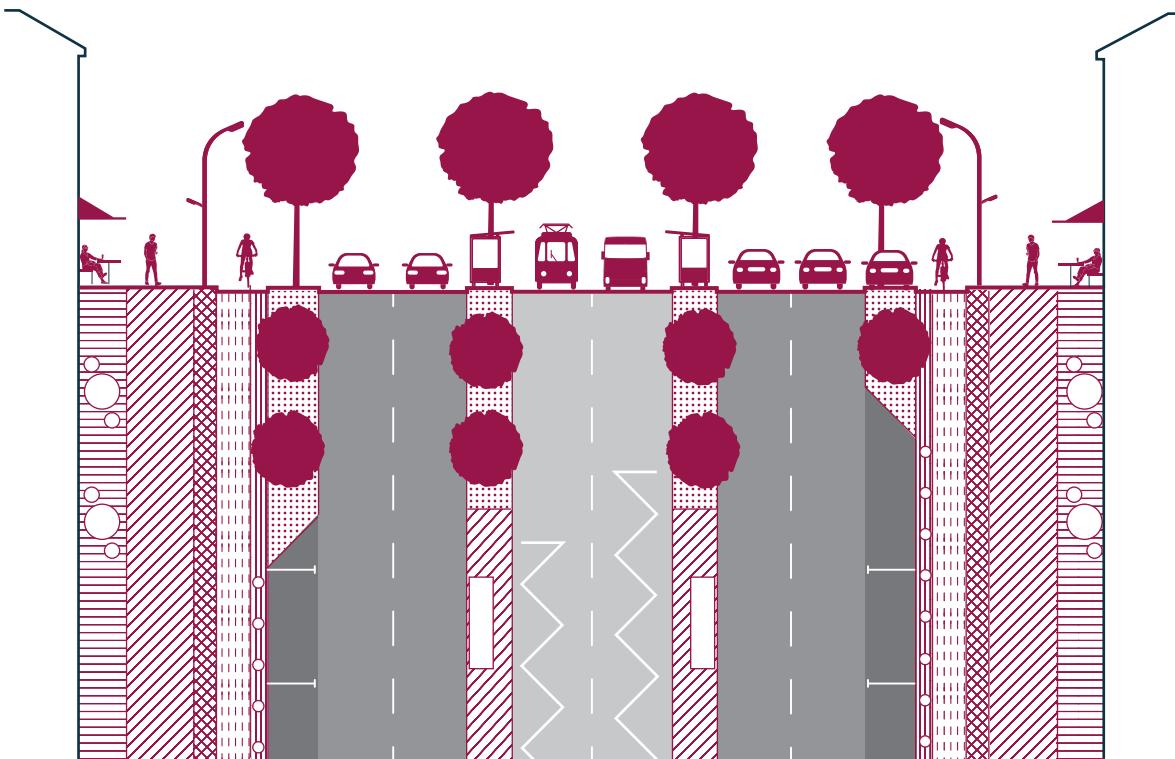
В зависимости от проектных условий возможно использование разных сечений и на одной стороне улицы, и на противоположных.

<sup>1</sup> См.: Объемно-пространственный регламент Калининграда. Отчет 7.1. Материалы по обоснованию: результаты анализа территории города Калининграда и предложения по основным направлениям развития городских территорий. М.: КБ «Стрелка», 2018.

# УЛИЦА У-1 (ГЛАВНАЯ)

Улицы У-1 (главные) связывают районы города между собой. Интенсивность транспортного и пешеходного потоков высокая или средняя. По главным улицам проходят местные и общегородские транспортные и велопешеходные маршруты. Вдоль улиц и на перекрестках расположены объекты общественно-деловой и коммерческой инфраструктуры, объекты культурного наследия и объекты притяжения. На этих улицах могут размещаться визуальные акценты.

## БАЗОВЫЙ ПРОФИЛЬ УЛИЦЫ

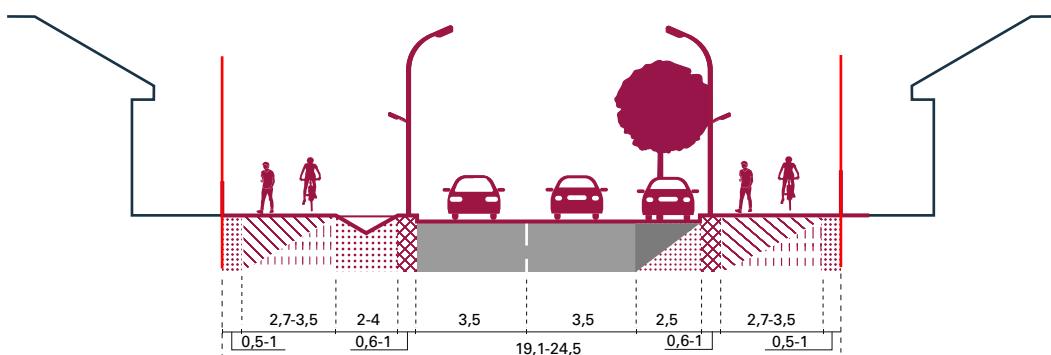


## ПАРАМЕТРЫ

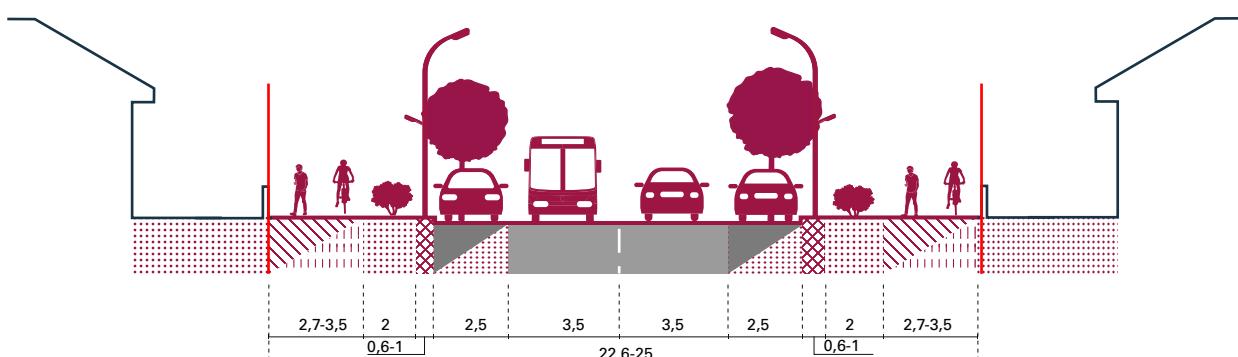
ПАРАМЕТР	ЗОНЫ И-1, П-1, П-2	ЗОНЫ И-2, И-3	ЗОНЫ Ц-1, Ц-2, П-3, П-4	ЗОНА Р-1	ЗОНЫ Р-2, Р-3
Ширина улицы, м	19,1–25	22,6–25,5	24,2–39,5	23,7–28	35,2–45
Суммарная ширина бестранспортного пространства, м	9,6–17,5	12–17,5	13,2–25,8	16,2–21	21,2–24
Суммарная ширина проезжей части, м	7–11,5	7–12,75	13,5–18	7–11,5	13,5–25
Ширина полосы движения транспорта, м	3,5	3,25; 3,5 (крайняя правая)	3,25; 3,5 (крайняя правая)	3,5	3,25; 3,5 (крайняя правая)
Количество полос движения, шт.	2	2–4	2–4	2	4–6
Рекомендуемая максимальная скорость движения транспорта, км/ч	≤ 50	≤ 50	≤ 50	≤ 50	≤ 50

## ПРОФИЛИ У-1 ДЛЯ ЗОН И-1, П-1, П-2

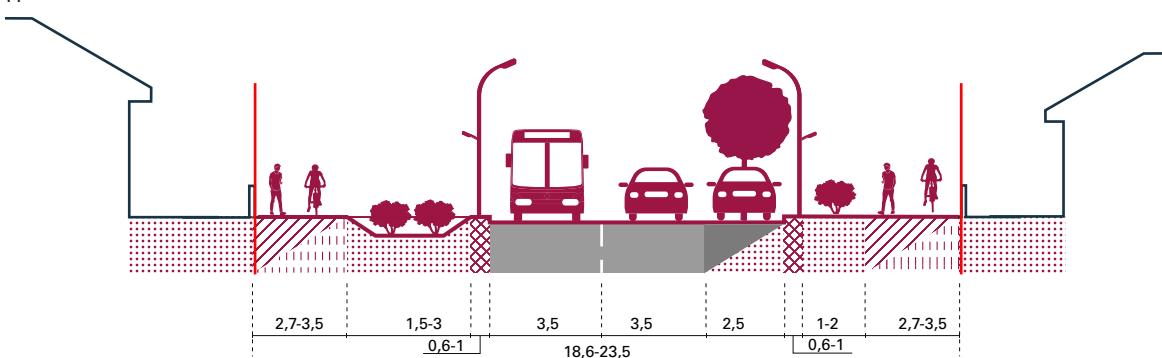
Организация параллельной парковки и биодренажной канавы в зоне озеленения, совмещенного велопешеходного движения



Организация параллельной парковки, обособленной зоной озеленения от тротуара, совмещенного велопешеходного движения



Организация биодренажной канавы, параллельной парковки в зоне озеленения, совмещенного велопешеходного движения

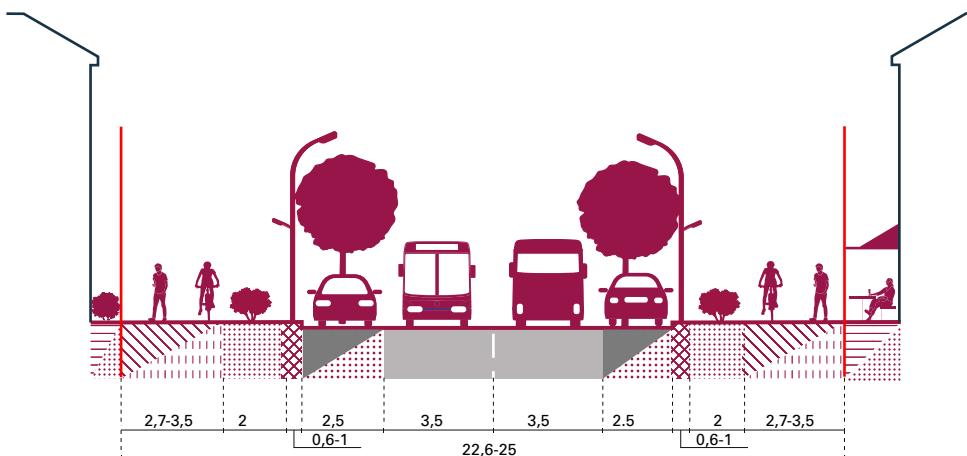


	Зона уличного фронта		Техническая зона		Зона общественного обслуживания
	Пешеходная зона		Проезжая часть		Зона озеленения
	Велодорожка/велополоса		Зона парковки		
	Буферная зона		Выделенная полоса движения ОТ		
					Красная линия

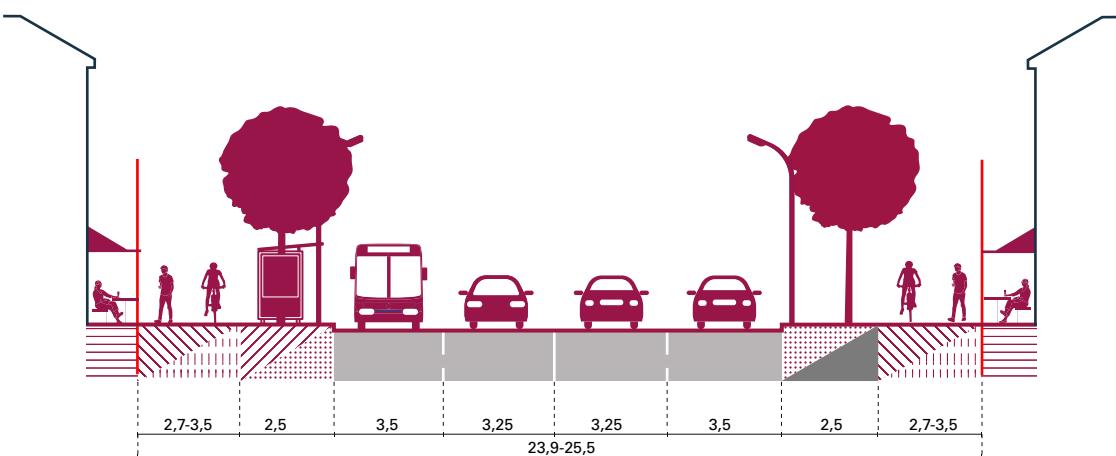
# УЛИЦА У-1 (ГЛАВНАЯ)

## ПРОФИЛИ У-1 ДЛЯ ЗОН И-2, И-3

Организация параллельной парковки в зоне озеленения и совмещенного велопешеходного движения

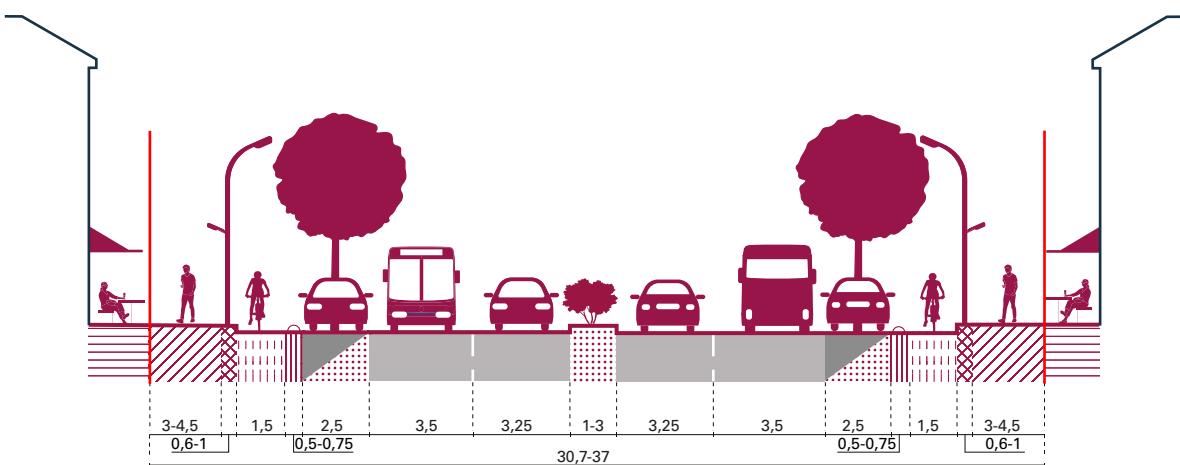


Организация остановки общественного транспорта в зоне озеленения, совмещенного велопешеходного движения

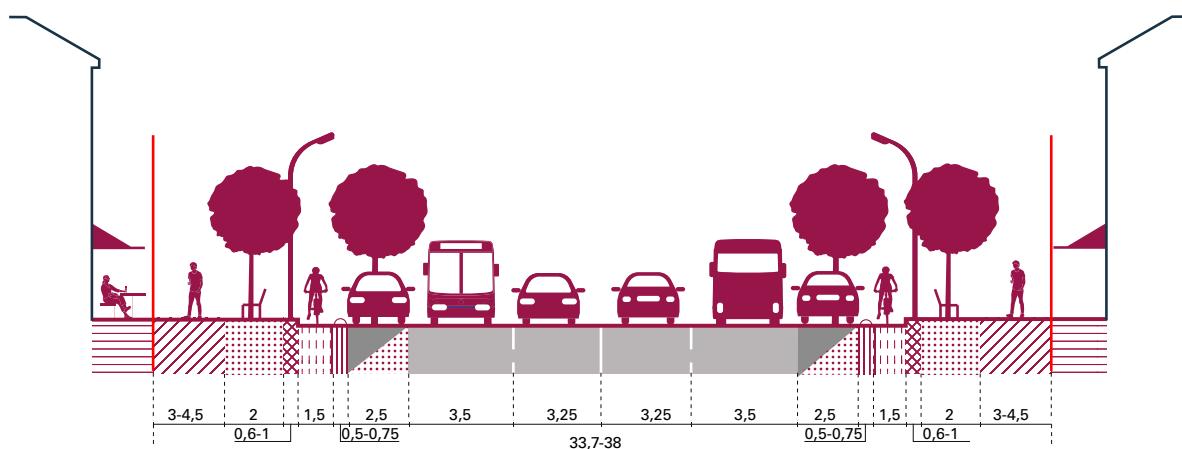


## ПРОФИЛИ У-1 ДЛЯ ЗОН Ц-1, Ц-2, П-3, П-4

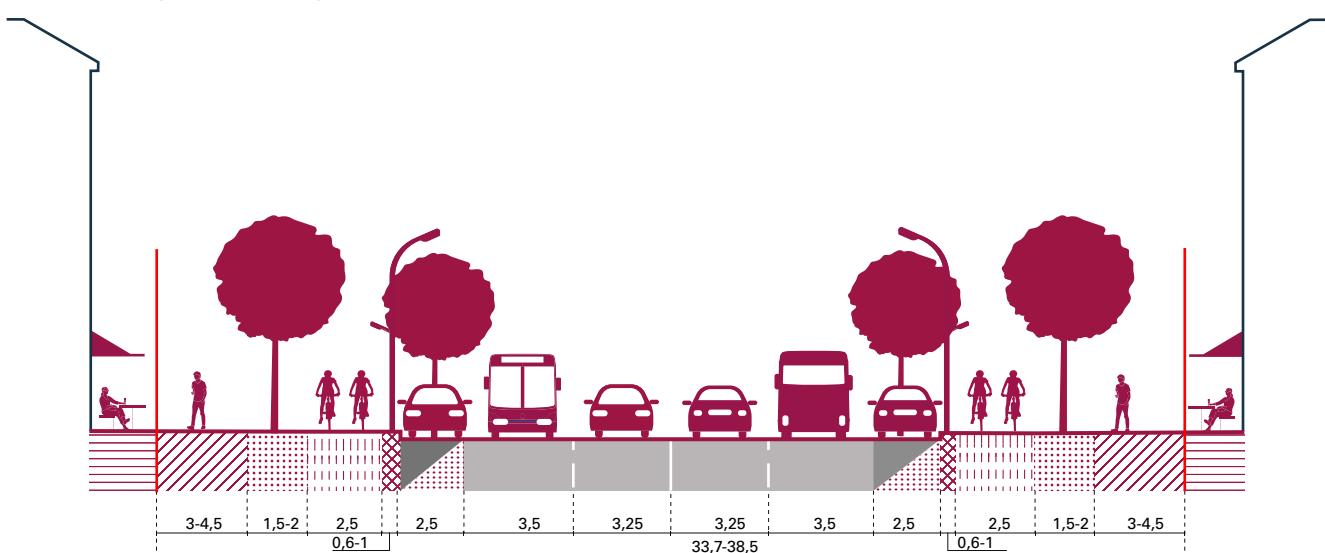
Организация параллельной парковки в зоне озеленения, обособленного велодвижения в уровне проезжей части



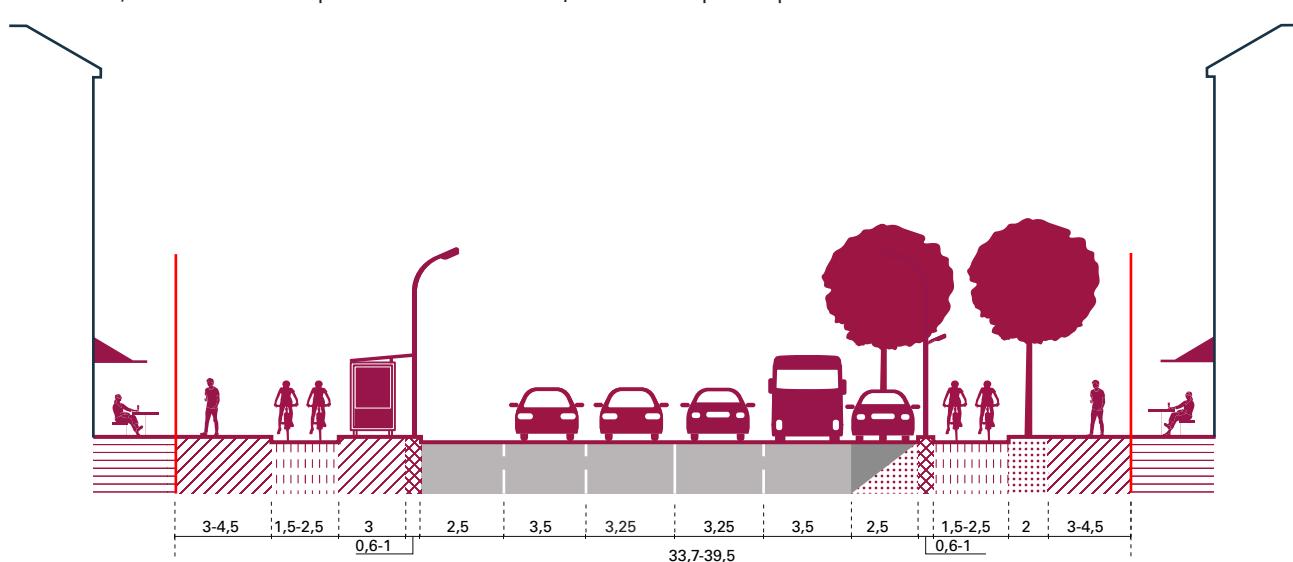
Организация параллельной парковки в зоне озеленения, велодвижения в уровне проезжей части, зеленой разделительной полосы встречного движения автотранспорта



Организация двухполосного велодвижения в каждом направлении, обособленного от пешеходной зоны зоной озеленения, параллельной парковки в зоне озеленения<sup>2</sup>



Организация двухполосного велодвижения в каждом направлении, обособленного от пешеходной зоны зоной озеленения, остановочного кармана и остановки общественного транспорта в зоне озеленения<sup>2</sup>



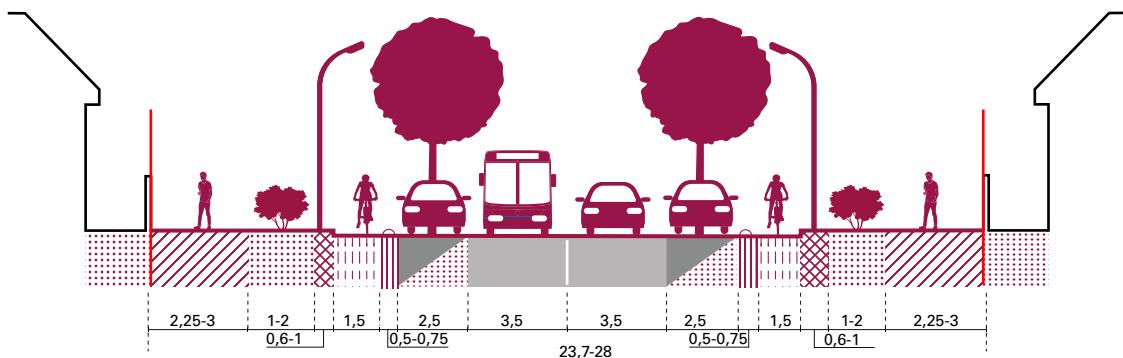
<sup>2</sup> Рекомендуется организация зеленой разделительной полосы шириной 1–2 м.

	Зона уличного фронта		Техническая зона		Зона общественного обслуживания
	Пешеходная зона		Проезжая часть		Зона парковки
	Велодорожка/велополоса		Буферная зона		Выделенная полоса движения ОТ
					Красная линия

# УЛИЦА У-1 (ГЛАВНАЯ)

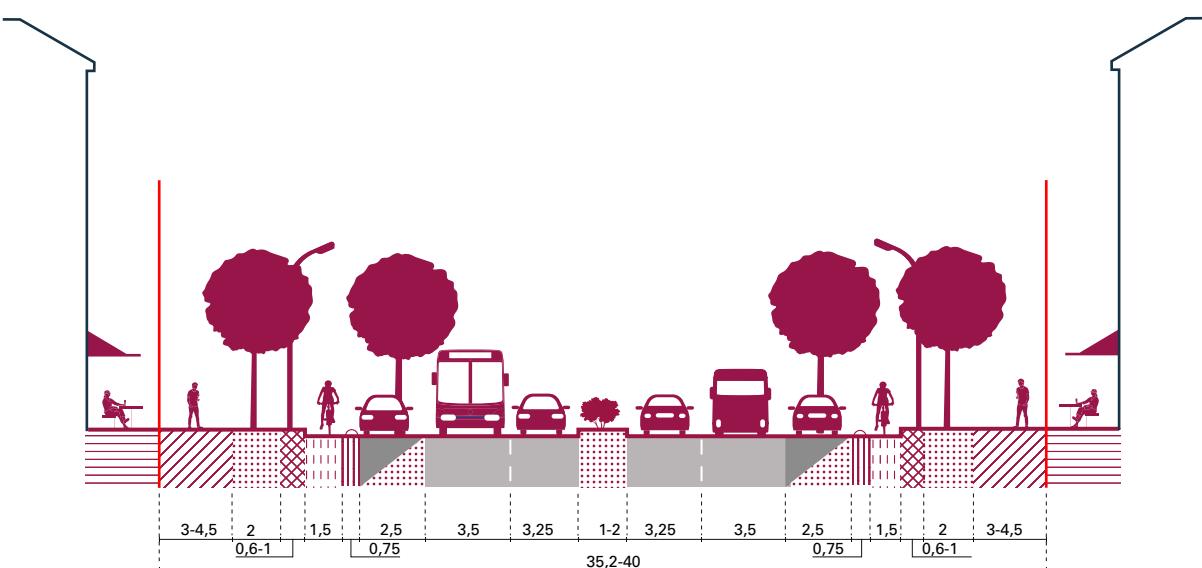
## ПРОФИЛИ У-1 ДЛЯ ЗОНЫ Р-1

Организация параллельной парковки и велодвижения в уровне проезжей части

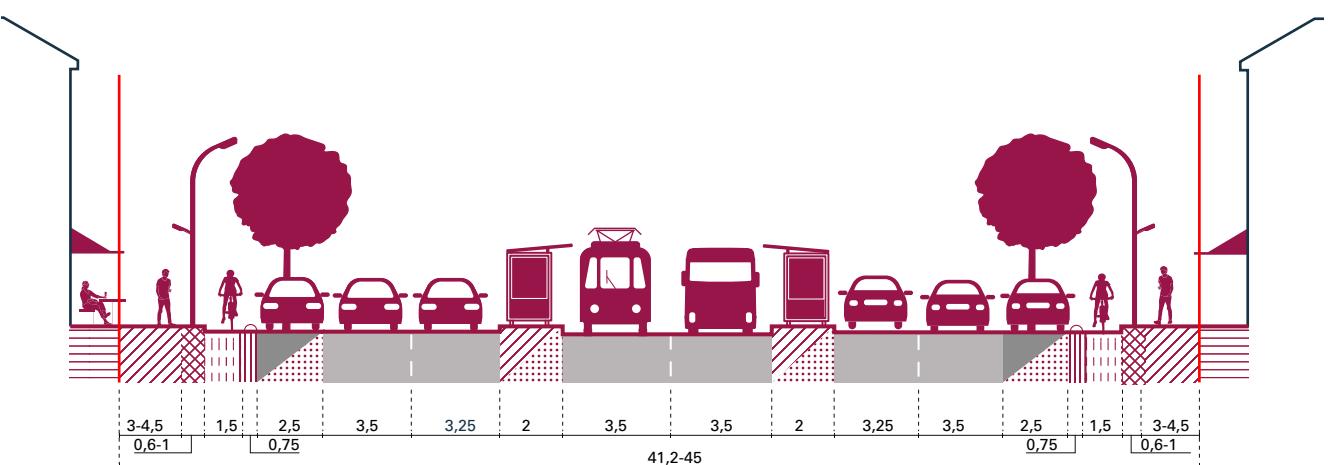


## ПРОФИЛИ У-1 ДЛЯ ЗОН П-3, П-4, Р-2

Организация разделительной зеленой полосы, параллельной парковки, велодвижения в уровне проезжей части

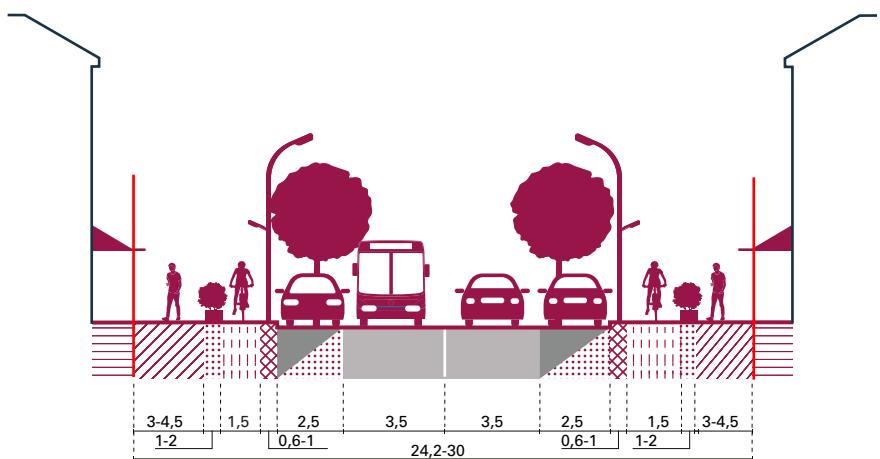


Организация выделенного движения общественного транспорта: трамвай + автобус, велодвижения в уровне проезжей части, параллельной парковки

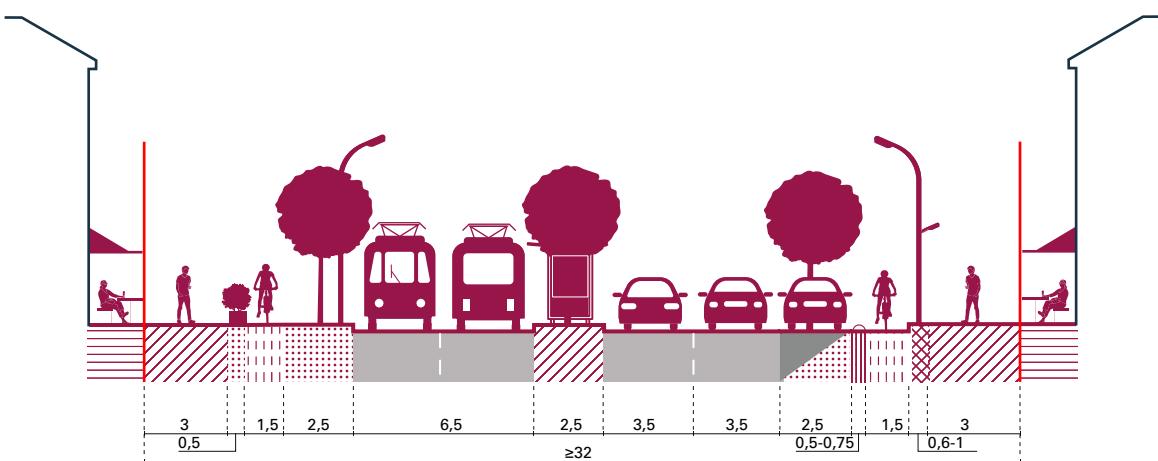


## ПРОФИЛИ У-1 ДЛЯ ЗОН Ц-1, Ц-2, Р-3

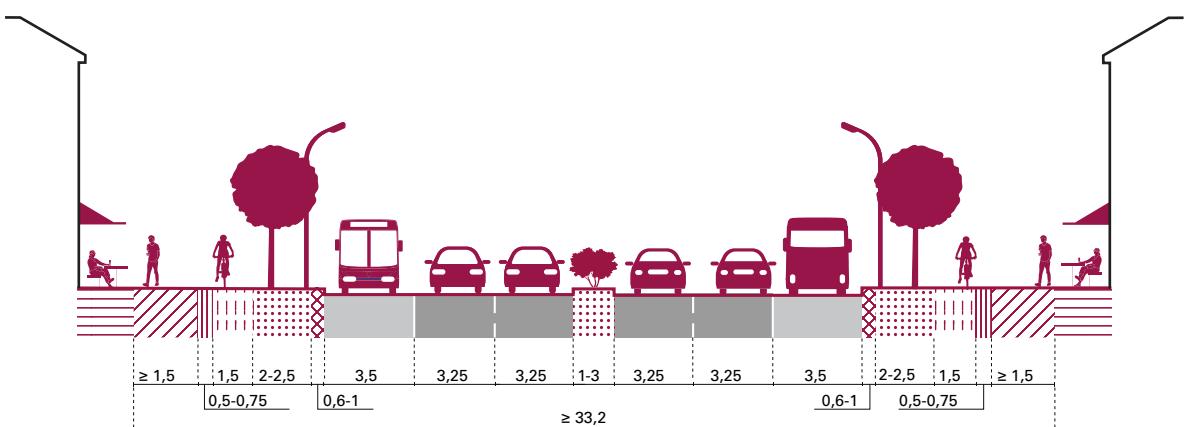
Организация параллельной парковки в зоне озеленения и велодвижения в уровне тротуара, обособленного от пешеходной зоны буферным озеленением



Организация обособленного трамвайного движения, велодвижения



Организация выделенного движения общественного транспорта, велодвижения в уровне тротуара

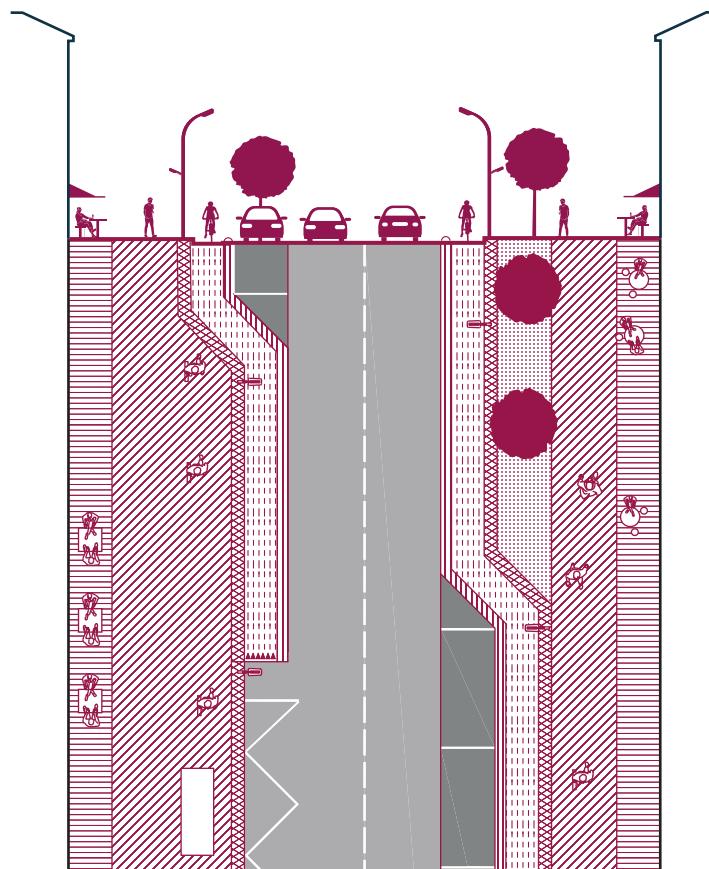


- |  |                        |  |                  |  |                                 |
|--|------------------------|--|------------------|--|---------------------------------|
|  | Зона уличного фронта   |  | Техническая зона |  | Зона общественного обслуживания |
|  | Пешеходная зона        |  | Проезжая часть   |  | Зона парковки                   |
|  | Велодорожка/велополоса |  | Буферная зона    |  | Зона озеленения                 |
|  |                        |  |                  |  | Красная линия                   |

# УЛИЦА У-2 (ВТОРОСТЕПЕННАЯ)

Улицы У-2 (второстепенные) преимущественно связывают жилые кварталы — между собой и с центром города. Интенсивность транспортного и пешеходного потоков средняя или низкая. По второстепенным улицам перемещаются преимущественно местные жители и жители примыкающих кварталов. Маршруты общественного транспорта — местные. На улицах расположены объекты общественно-деловой и коммерческой инфраструктуры повседневного спроса: продуктовые магазины у дома, салоны красоты, поликлиники, школы, кафе и магазины одежды, парковки для жителей примыкающих кварталов. Второстепенные улицы могут быть центральными торговыми улицами районов, приоритет в таком случае отдается пешеходному движению.

## БАЗОВЫЙ ПРОФИЛЬ УЛИЦЫ

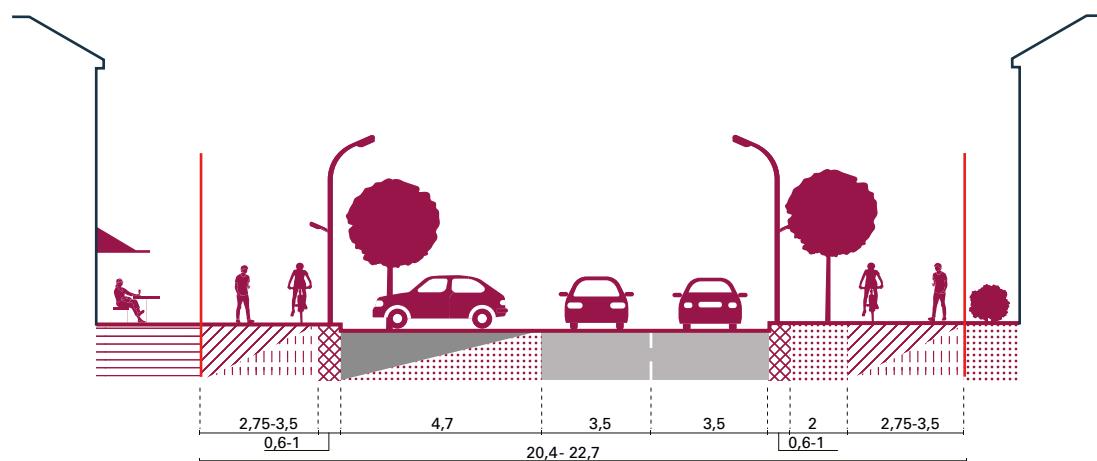


## ПАРАМЕТРЫ

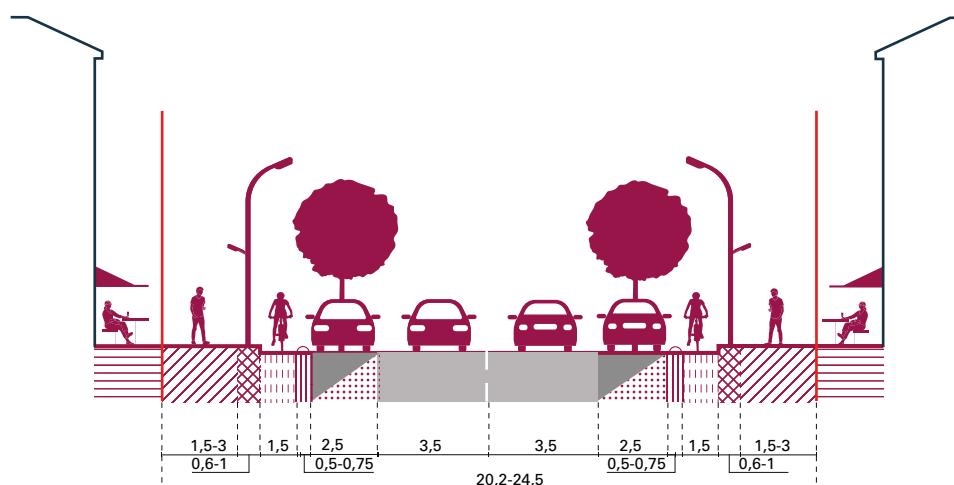
ПАРАМЕТР	ЗОНЫ И-1, П-1, П-2	ЗОНЫ И-2, И-3	ЗОНЫ Ц-1, Ц-2, П-3, П-4	ЗОНА Р-1	ЗОНЫ Р-2, Р-3
Ширина улицы, м	—	20,2–24,5	20,7–26,7	—	20,7–24,5
Суммарная ширина бестранспортного пространства, м	—	11–17	9,2–19,45	—	13,7–17,5
Суммарная ширина проезжей части, м	—	7–11,7	7–13,95	—	7–11,5
Ширина полосы движения транспорта, м	—	3,5	3,5	—	3,5
Количество полос движения, шт.	—	2	2	—	2
Рекомендуемая максимальная скорость движения транспорта, км/ч	—	≤ 40	≤ 40	—	≤ 40

## ПРОФИЛИ У-2 ДЛЯ ЗОН И-2, И-3

Организация косоугольной парковки в зоне озеленения и совмещенного велопешеходного движения

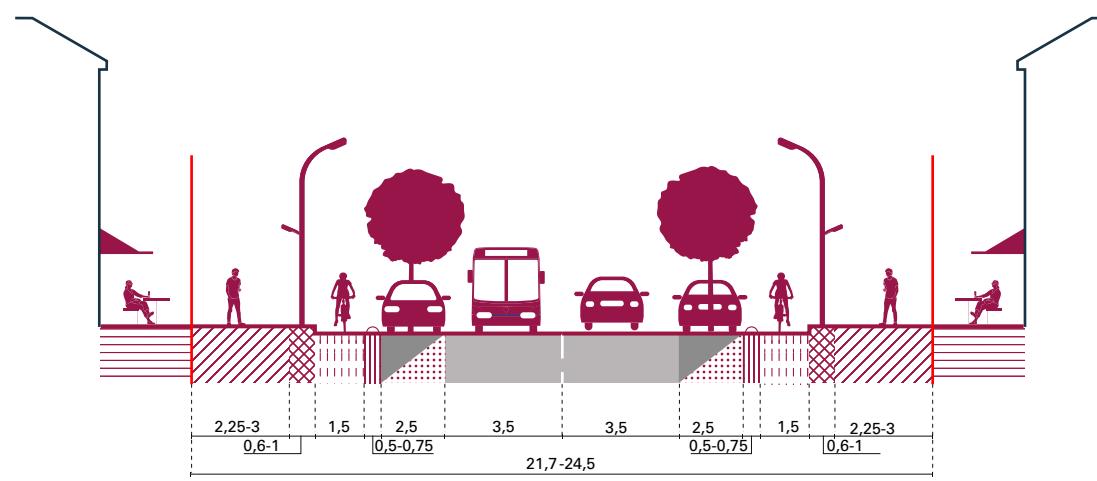


Организация параллельной парковки в зоне озеленения, велодвижения в уровне проезжей части



## ПРОФИЛИ У-2 ДЛЯ ЗОН Ц-1, Ц-2, П-3, П-4, Р-2, Р-3

Организация параллельной парковки в зоне озеленения, велодвижения в уровне проезжей части



- Зона уличного фронта
- Пешеходная зона
- Велодорожка/велополоса
- Буферная зона

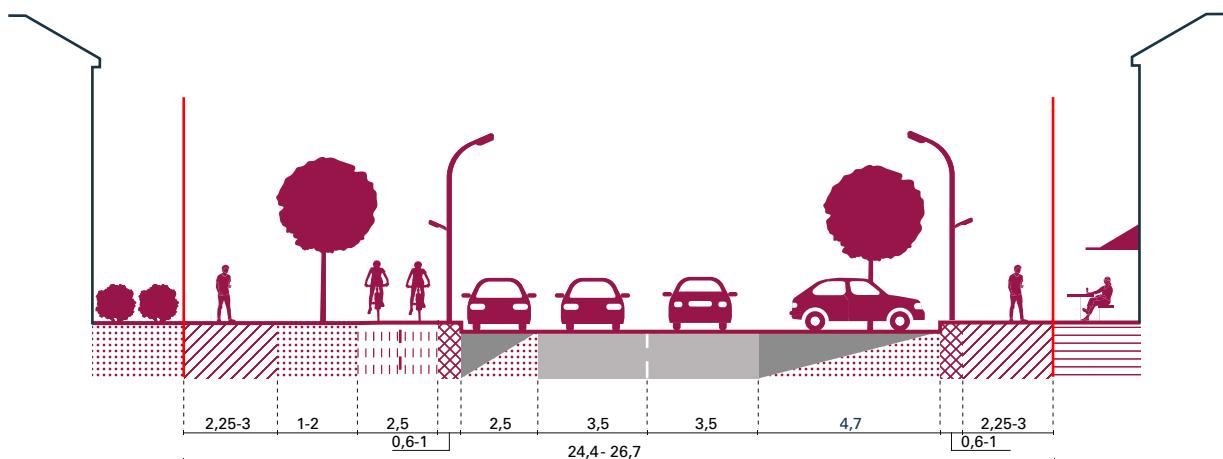
- Техническая зона
- Проезжая часть
- Зона парковки
- Выделенная полоса движения ОТ

- Зона общественного обслуживания
- Зона озеленения
- Красная линия

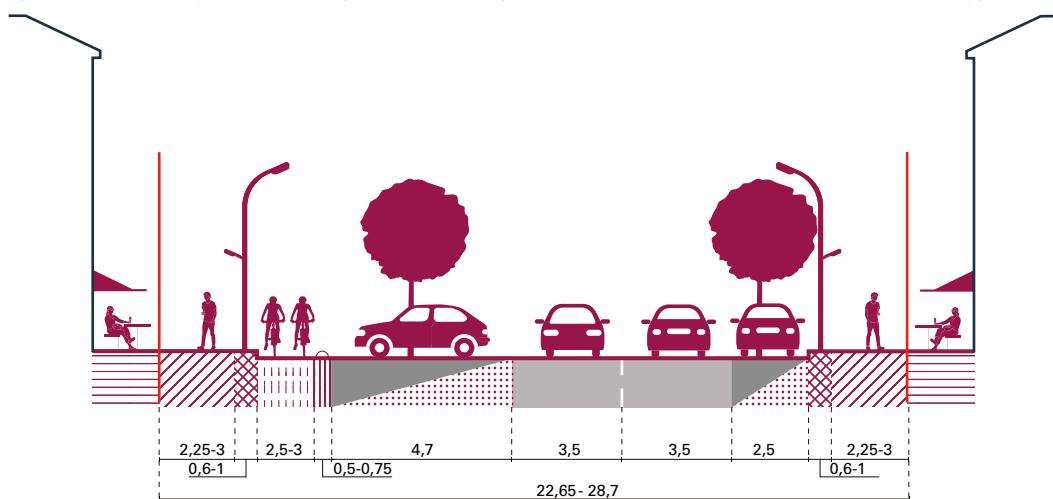
# УЛИЦА У-2 (ВТОРОСТЕПЕННАЯ)

## ПРОФИЛИ У-2 ДЛЯ ЗОН Ц-1, Ц-2, П-3, П-4

Организация косоугольной и параллельной парковки в зоне озеленения, велодвижения в уровне тротуара с обособлением зоной озеленения

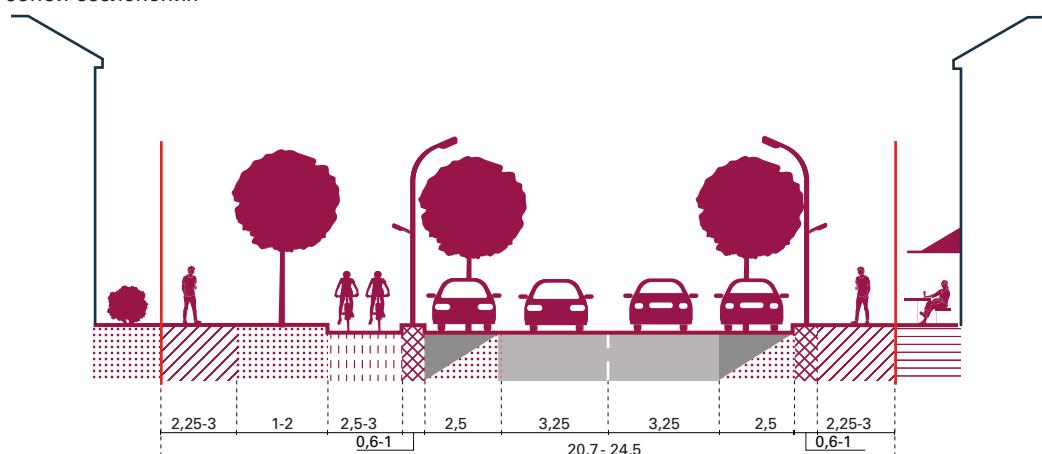


Организация косоугольной и параллельной парковки в зоне озеленения, велодвижения в уровне проезжей части



## ПРОФИЛИ У-2 ДЛЯ ЗОН Р-2, Р-3

Организация параллельной парковки в зоне озеленения, двухсторонней велодорожки, обособленной от пешеходной зоны зоной озеленения



Зона уличного фронта

Пешеходная зона

Велодорожка/велополоса

Буферная зона

Техническая зона

Проезжая часть

Зона парковки

Выделенная полоса движения ОТ

Зона общественного обслуживания

Зона озеленения

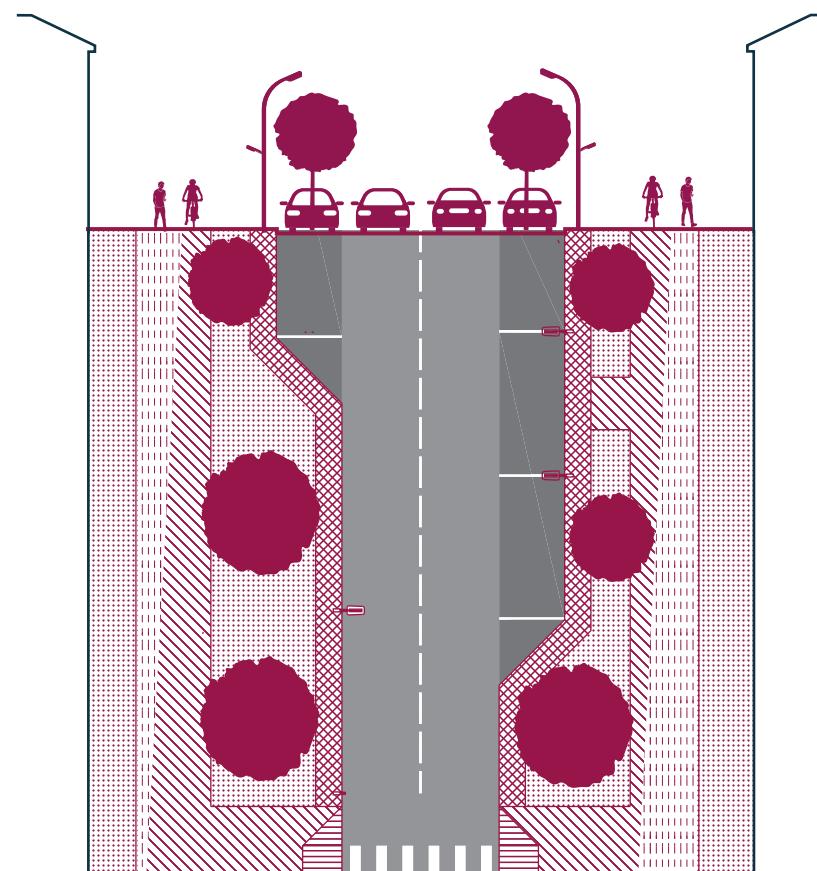
Красная линия



# УЛИЦА У-3 (МЕСТНАЯ)

Улицы У-3 (местные) связывают жилые кварталы с улицами У-1 (главными) и У-2 (второстепенными). Интенсивность пешеходного и транспортного потоков низкая. Это тихие жилые улицы без транзитного потока автотранспорта и маршрутов общественного транспорта. Нежилые помещения представлены в основном объектами социальной инфраструктуры — школами и детскими садами. На пересечении улиц на первых этажах зданий размещаются небольшие объекты общественно-деловой и коммерческой инфраструктуры. Нередко местные улицы становятся улицами совместного пользования с объединением автомобильных и велопешеходных потоков.

## БАЗОВЫЙ ПРОФИЛЬ УЛИЦЫ



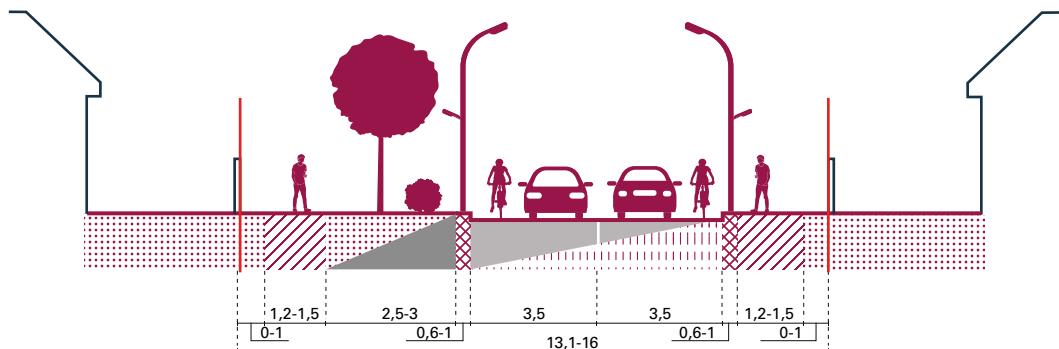
## ПАРАМЕТРЫ

ПАРАМЕТР	ЗОНЫ И-1, П-1, П-2	ЗОНЫ И-2, И-3	ЗОНЫ Ц-1, Ц-2, П-3, П-4	ЗОНА Р-1	ЗОНЫ Р-2, Р-3
Ширина улицы, м	8–16	9–21,4	8,75–21,4	7,6–15	9–15,7
Суммарная ширина бестранспортного пространства, м	3,25–13	5,25–13,9	5,25–13,9	3,1–8	7–9
Суммарная ширина проезжей части, м	4,5–9,25	3,5–10,5	3,5–10,5	3,5–9,25	3,5–9,5
Ширина полосы движения транспорта, м	3,5	3 / 3,5	3 / 3,5	3 / 3,5	3,5
Количество полос движения, шт.	1–2	1–2	1–2	1–2	1–2
Рекомендуемая максимальная скорость движения транспорта, км/ч	20	20	20	20	20

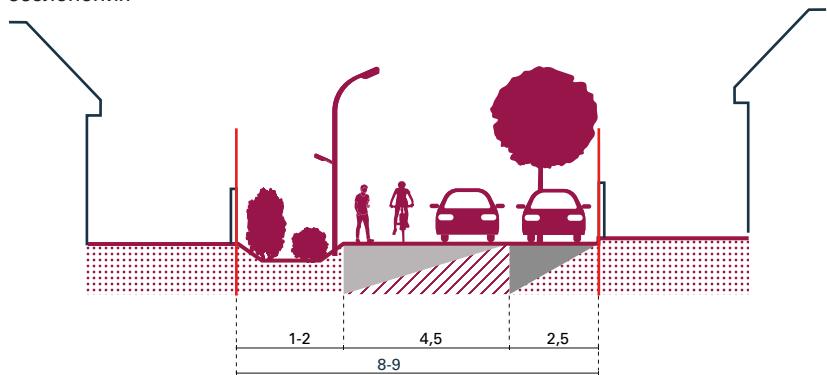
# УЛИЦА У-3 (МЕСТНАЯ)

## ПРОФИЛИ У-3 ДЛЯ ЗОН И-1, П-1, П-2

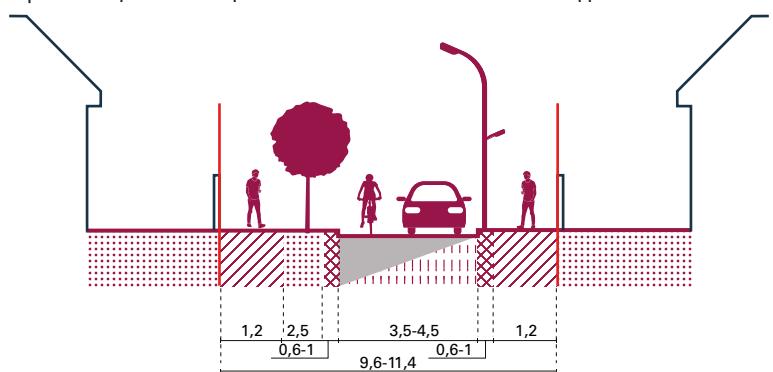
Организация совмещенного вело- и автомобильного движения



Организация совмещенного авто-, вело-, пешеходного движения, биодренажной канавы и параллельной парковки в зоне озеленения

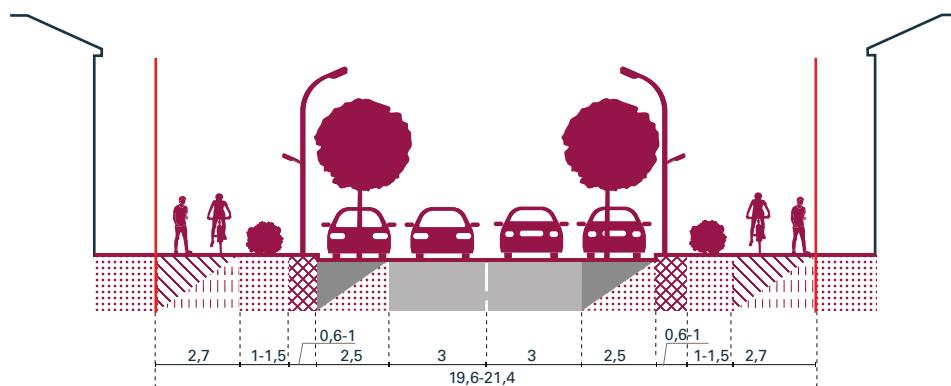


Организация совмещенного вело- и автомобильного движения

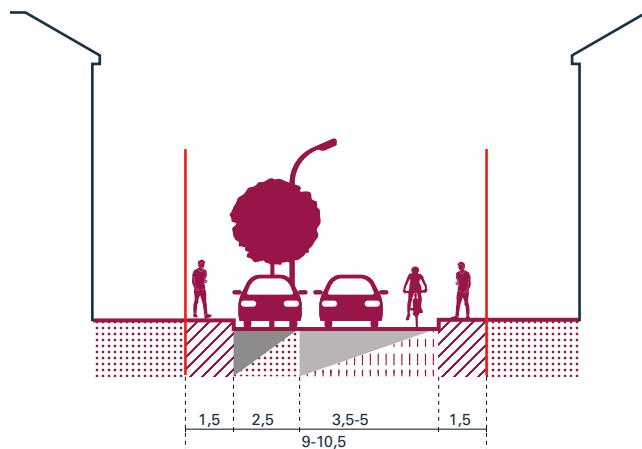


## ПРОФИЛИ У-3 ДЛЯ ЗОН И-2, И-3, Ц-1, Ц-2, П-3, П-4

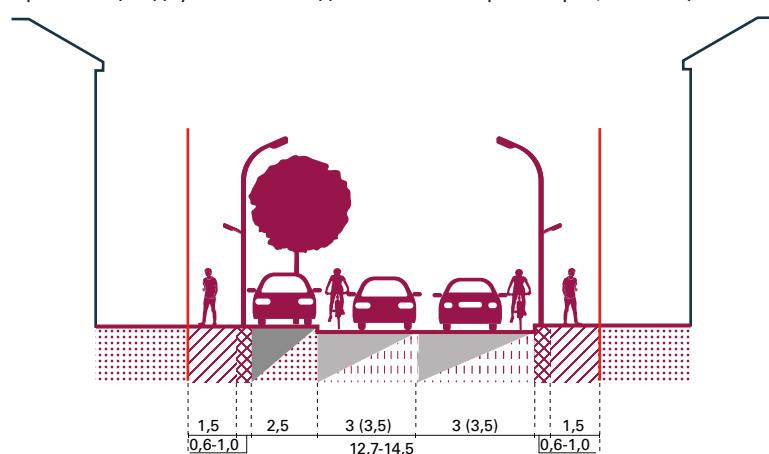
Организация совмещенного велопешеходного движения, параллельной парковки в зоне озеленения



Организация совмещенного вело- и автомобильного движения, параллельной парковки в зоне озеленения

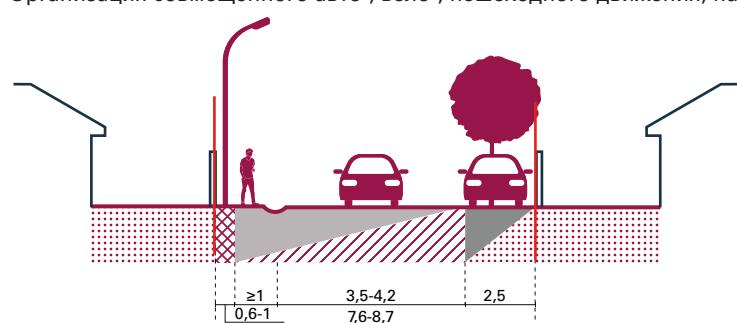


Организация двухполосного движения автотранспорта, совмещенного с велодвижением



**ПРОФИЛИ УЗ ДЛЯ ЗОНЫ Р-1**

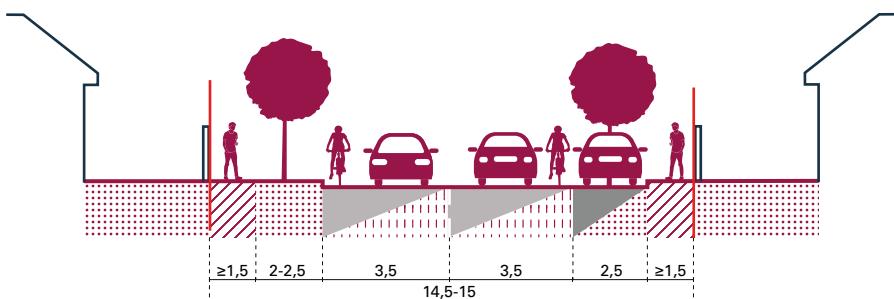
Организация совмещенного авто-, вело-, пешеходного движения, параллельной парковки в зоне озеленения



- |  |  |   |
|--|--|---|
| Зона уличного фронта<br>Пешеходная зона<br>Велодорожка/велополоса<br>Буферная зона | Техническая зона<br>Проезжая часть<br>Зона парковки<br>Выделенная полоса движения ОТ | Зона общественного обслуживания<br>Зона озеленения<br>Красная линия |
|--|--|---|

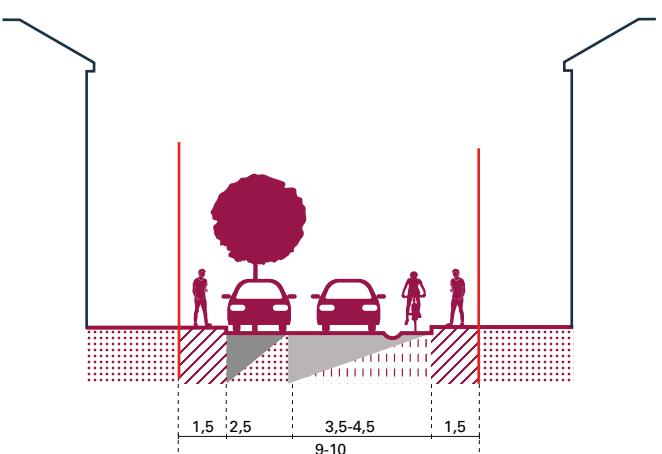
# УЛИЦА У-3 (МЕСТНАЯ)

Организация двухполосного движения встречных направлений, совмещенного с велодвижением, параллельной парковки в зоне озеленения

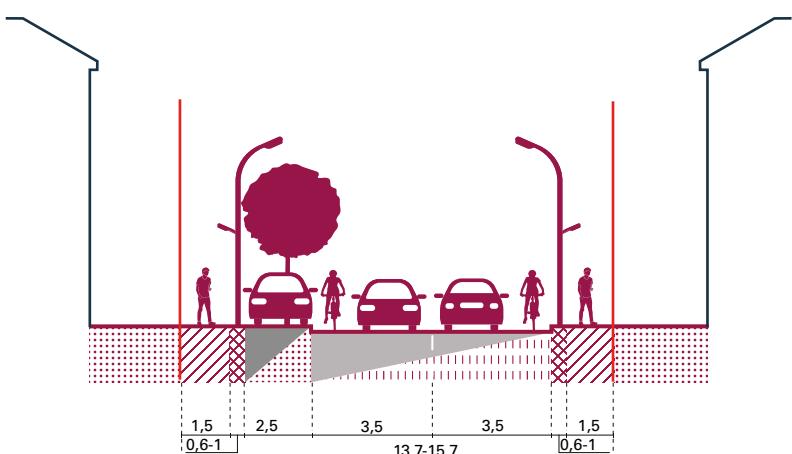


## ПРОФИЛИ УЗ ДЛЯ ЗОН Р-2, Р-3

Организация совмещенного авто- и велодвижения, параллельной парковки в зоне озеленения



Организация двухполосного движения встречных направлений, совмещенного с велодвижением, параллельной парковки в зоне озеленения



- Зона уличного фронта
- Пешеходная зона
- Велодорожка/велополоса
- Буферная зона

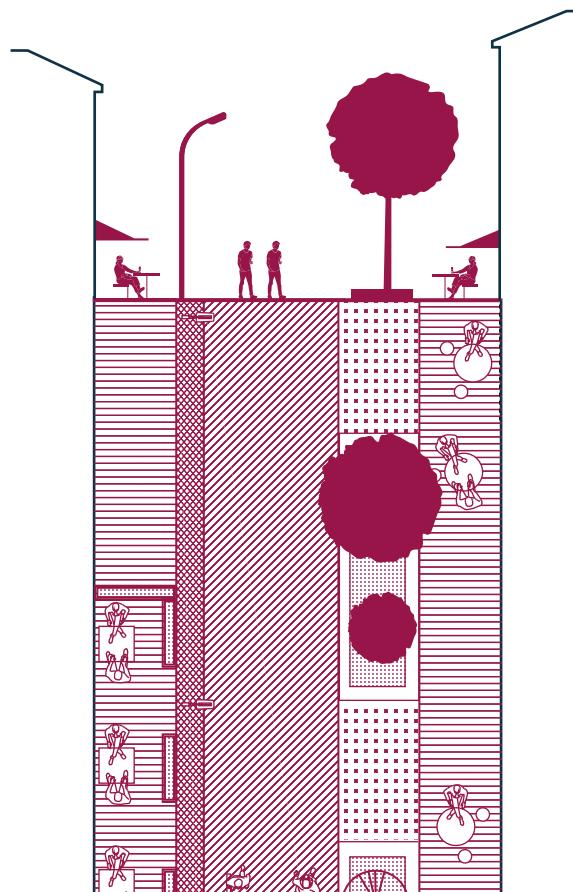
- Техническая зона
- Проездная часть
- Зона парковки
- Выделенная полоса движения ОТ

- Зона общественного обслуживания
- Зона озеленения
- Красная линия

# УЛИЦА У-4 (ПЕШЕХОДНАЯ)

Улицы У-4 (пешеходные) формируют линейный пешеходный узел, где сконцентрированы рекреационные и коммерческие функции. Интенсивность пешеходного потока высокая, велосипедисты спешиваются. На таких улицах запрещено автомобильное движение, за исключением проезда спецтехники (машин пожарной техники, скорой помощи, аварийных служб и прочих) и транспорта, обслуживающего коммерческие и общественные предприятия на первых этажах — небольшие торговые центры, магазины, бары, кафе, галереи и библиотеки. В прилегающей зоне озеленения обустраиваются места пассивного и активного отдыха. Пешеходные функции могут быть совмещены с бульваром и граничить с буферной полосой озеленения.

## БАЗОВЫЙ ПРОФИЛЬ УЛИЦЫ

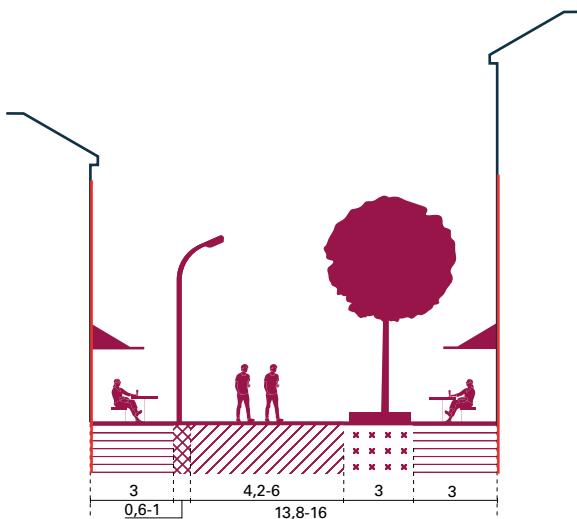


## ПАРАМЕТРЫ

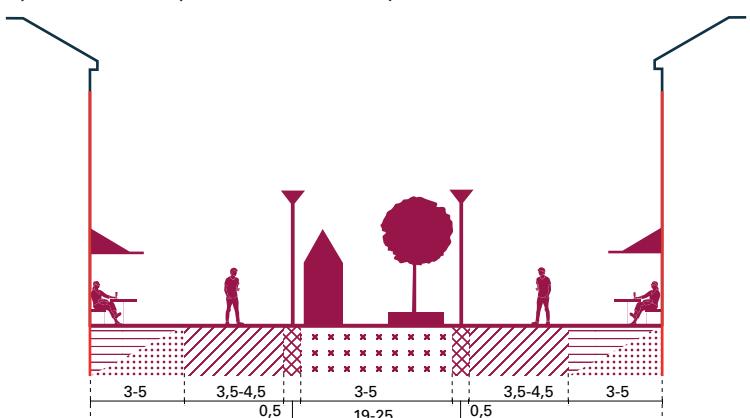
ПАРАМЕТР	ЗОНЫ И-1, П-1, П-2	ЗОНЫ И-2, И-3	ЗОНЫ Ц-1, Ц-2, П-3, П-4	ЗОНА Р-1	ЗОНЫ Р-2, Р-3
Ширина улицы, м	13,8–25	13,8–25	13,8–25	13,8–25	13,8–25
Суммарная ширина бестранспортного пространства, м	13,8–25	13,8–25	13,8–25	13,8–25	13,8–25
Суммарная ширина проезжей части, м	—	—	—	3,5–9,25	—
Ширина полосы движения транспорта, м	—	—	—	—	—
Количество полос движения, шт.	—	—	—	—	—
Рекомендуемая максимальная скорость движения транспорта, км/ч	—	—	—	—	—

## ПРОФИЛИ У-4 ДЛЯ ВСЕХ ЗОН

Организация узкой пешеходной улицы



Организация широкой пешеходной улицы



- Зона уличного фронта
- Пешеходная зона
- Велодорожка/велополоса
- Буферная зона

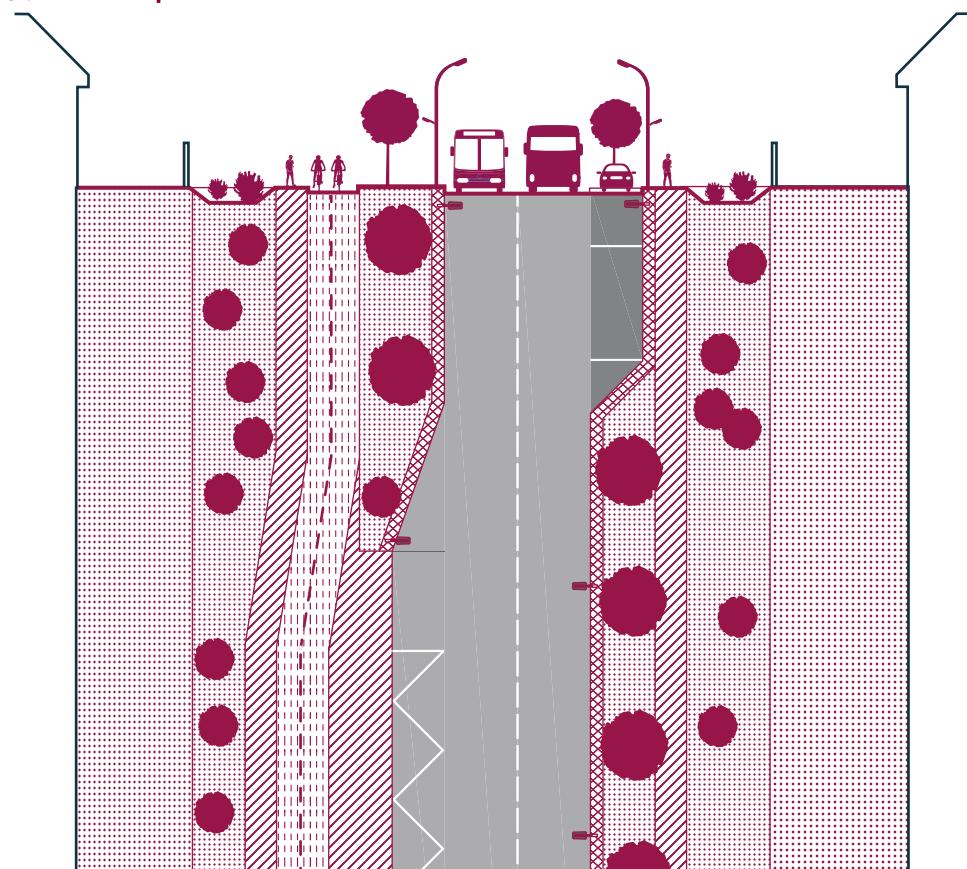
- Техническая зона
- Проезжая часть
- Зона парковки
- Выделенная полоса движения ОТ

- Зона общественного обслуживания
- Зона озеленения
- Красная линия

# УЛИЦА У-5 (МАГИСТРАЛЬНАЯ)

Улица У-5 (магистральная) — основная транспортная артерия города. Как правило, пролегает по границам районов или через их центры — соединяет их между собой. Для такой улицы характерны высокая интенсивность транзитного транспортного потока, раздельные велосипедные и пешеходные маршруты. Коммерческая функция развита слабо, преимущественно на перекрестках, где для пользователей выделяются парковочные места. Строительство улиц этого типа в зонах Ц-1, Ц-2, И-1, И-2, И-3, Р-1, Р-2 и Р-3 не предполагается; функции этой улицы выполняет У-1 (главная).

## БАЗОВЫЙ ПРОФИЛЬ УЛИЦЫ



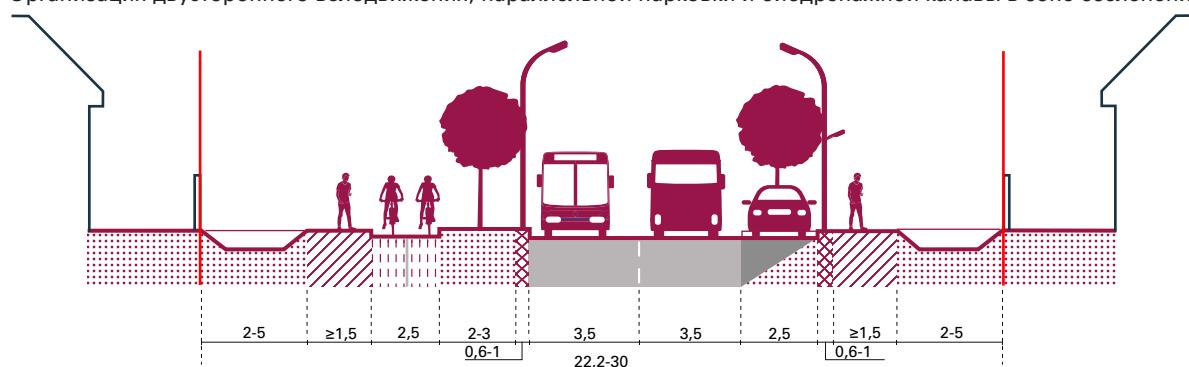
## ПАРАМЕТРЫ

ПАРАМЕТР	ЗОНЫ П-1, П-2	ЗОНЫ И-1, И-2, И-3	ЗОНЫ Ц-1, Ц-2,	ЗОНЫ П-3, П-4	ЗОНЫ Р-1, Р-2, Р-3
Ширина улицы, м	19,7–30	—	—	26,45–35	—
Суммарная ширина бестранспортного пространства, м	15,5–23	—	—	12,5–21,5	—
Суммарная ширина проезжей части, м	7–18	—	—	13,5–15,75	—
Ширина полосы движения транспорта, м	3,5	—	—	3,25; 3,5	—
Количество полос движения, шт.	2	—	—	2–4	—
Рекомендуемая максимальная скорость движения транспорта, км/ч	60	—	—	60	—

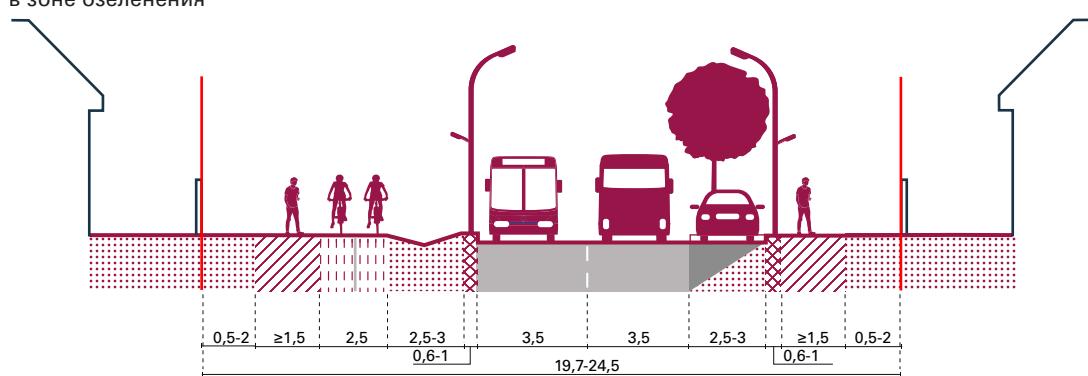
# УЛИЦА У-5 (МАГИСТРАЛЬНАЯ)

## ПРОФИЛИ У-5 ДЛЯ ЗОН П1, П2

Организация двустороннего велодвижения, параллельной парковки и биодренажной канавы в зоне озеленения

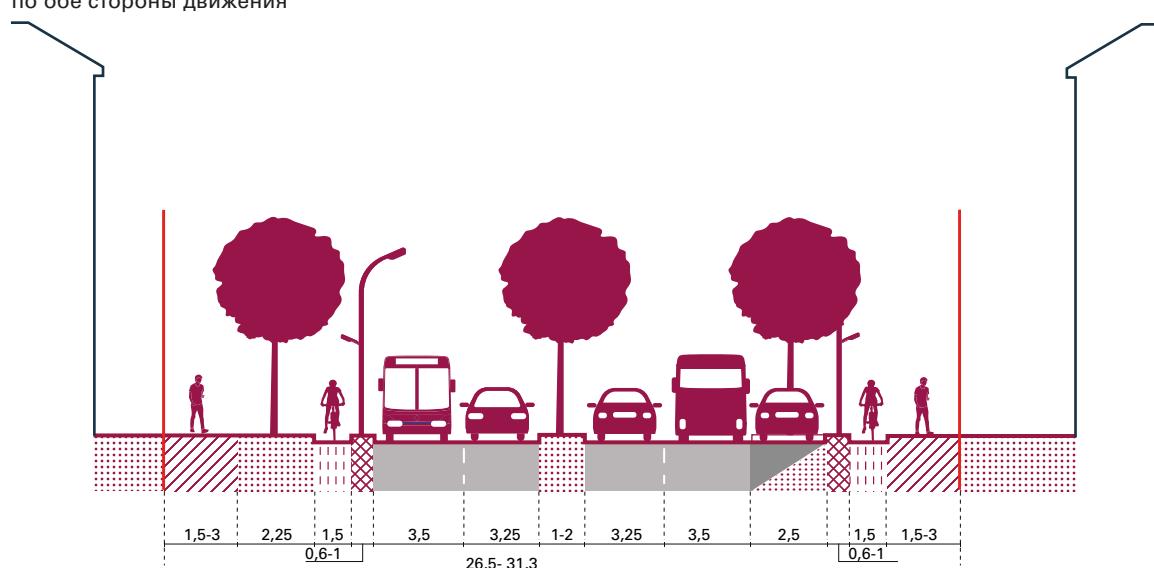


Организация двустороннего велодвижения в уровне тротуара, параллельной парковки и биодренажной канавы в зоне озеленения

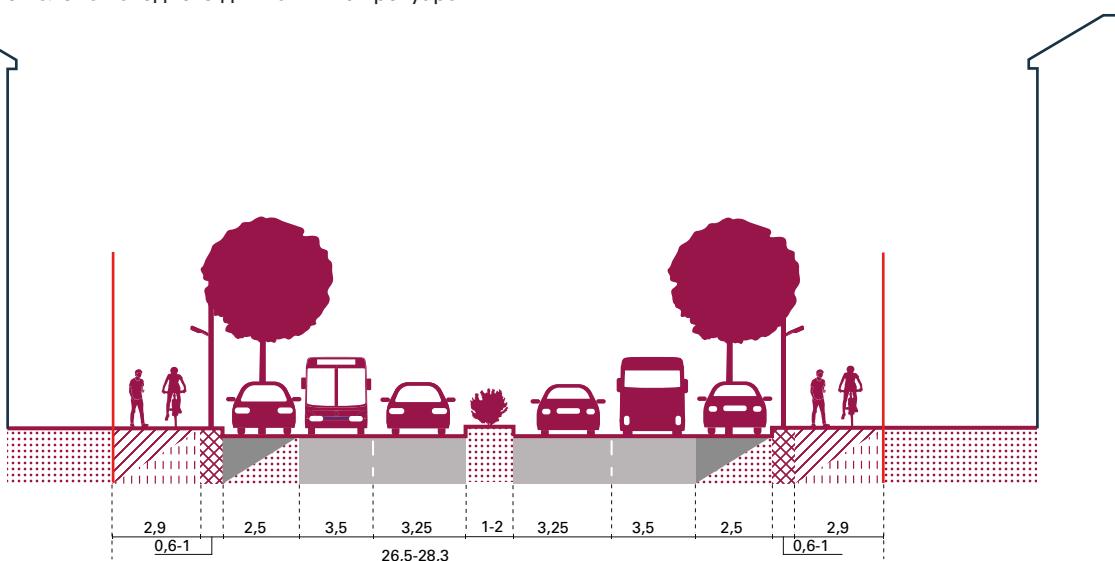


## ПРОФИЛИ У-5 ДЛЯ ЗОН П3, П4

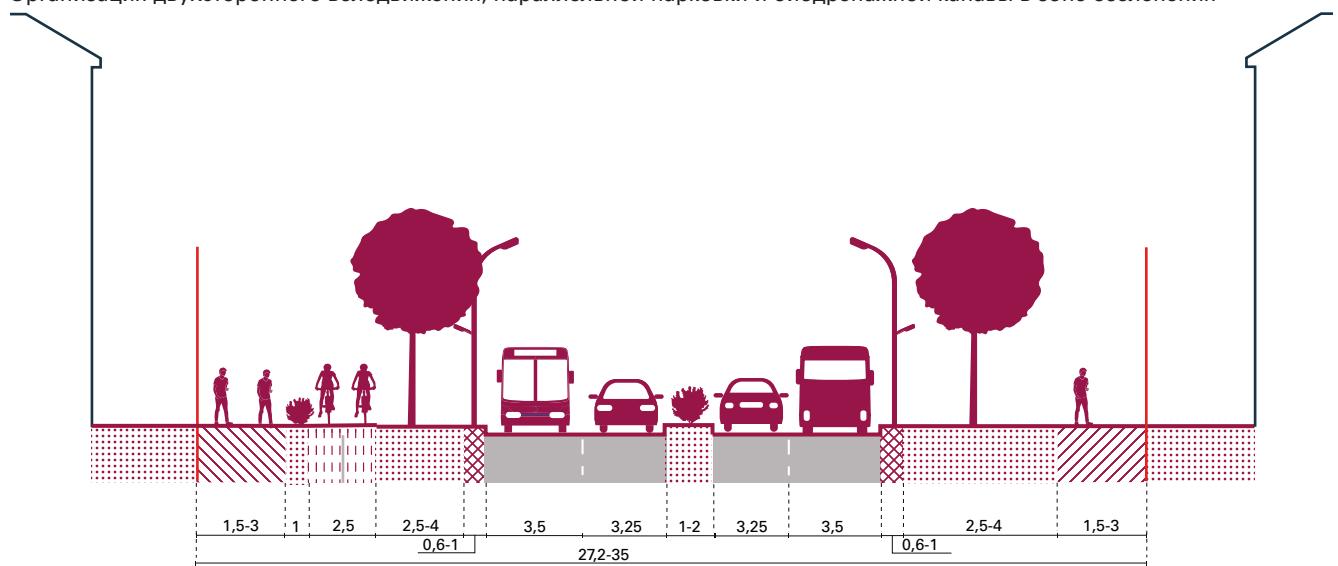
Организация зеленой разделительной полосы, параллельной парковки в зоне озеленения и велодвижения по обе стороны движения



Организация зеленой разделительной полосы, параллельной парковки в зоне озеленения и совмещенного велопешеходного движения на тротуаре



Организация двухстороннего велодвижения, параллельной парковки и биодренажной канавы в зоне озеленения



Зона уличного фронта

Пешеходная зона

Велодорожка/велополоса

Буферная зона

Техническая зона

Проезжая часть

Зона парковки

Выделенная полоса движения ОТ

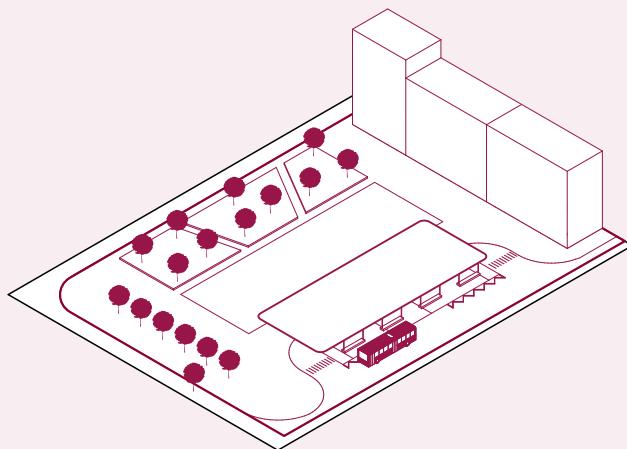
Зона общественного обслуживания

Зона озеленения

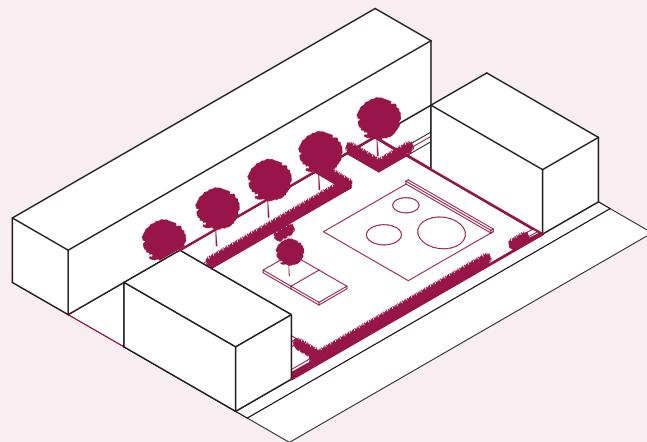
Красная линия

## 37. ПЛОЩАДИ

площадь пл-1 (главная)



площадь пл-2 (местная)



Площадь — открытое общественное пространство, примыкающее к улицам и зданиям. Ширина бестранспортной части площади превышает ширину тротуара примыкающей улицы не менее чем в два раза, а озеленением занято в среднем 30 % пространства. В главе представлены схемы функционального зонирования площадей на территориях развития жилой и общественной застройки и на застроенных территориях при разукрупнении кварталов. Представленные схемы зонирования могут использоваться при реконструкции площадей с учетом существующей ситуации.

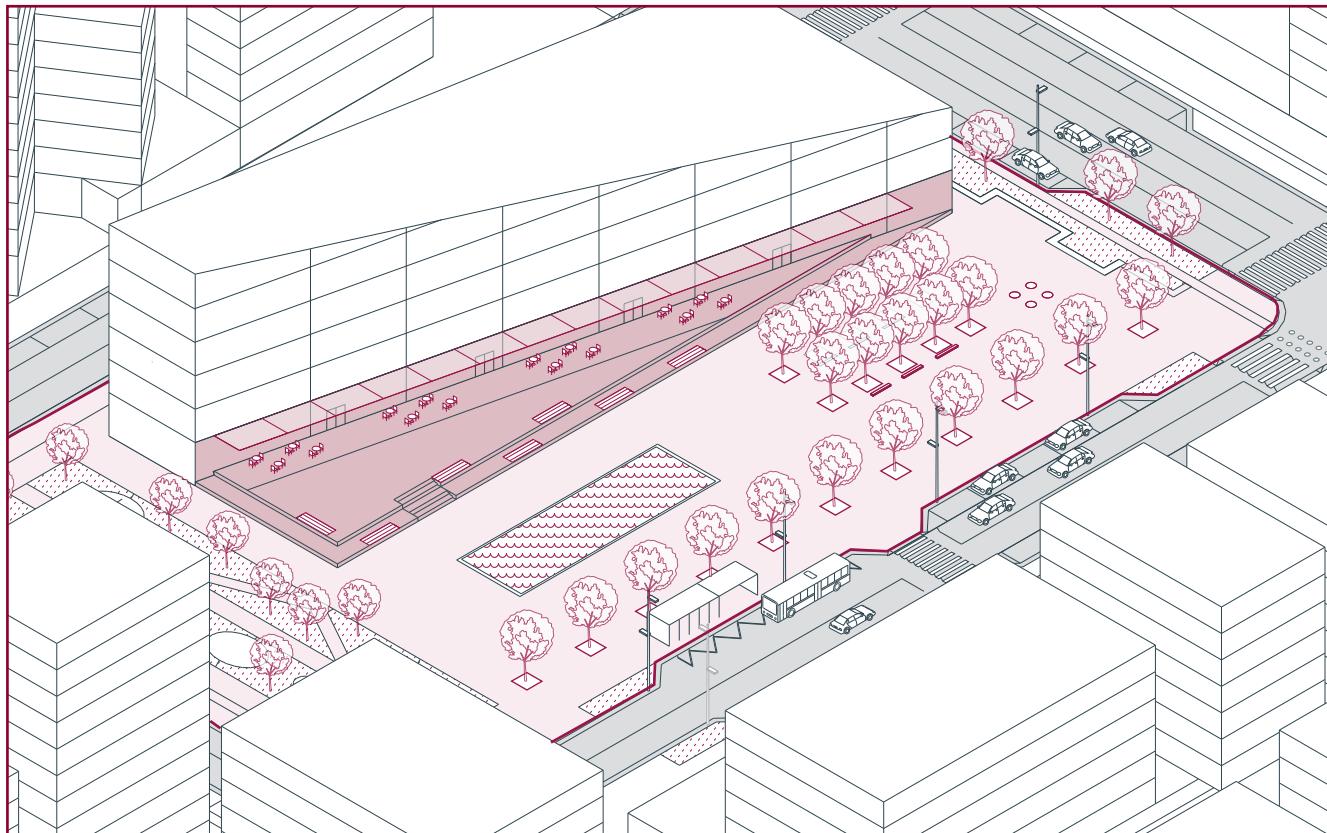
ПАРАМЕТР	ТИП ПЛОЩАДИ	ПЛ-1	ПЛ-2
Описание		Открытое общественное пространство площадью не менее 0,4 га, ограниченное с одной или двух сторон фронтом смешанной застройки и элементами улично-дорожной сети.	Открытое общественное пространство внутри квартала площадью более 0,1 га, ограниченное с одной-трех сторон фронтом жилой или смешанной застройки и элементами улично-дорожной сети.
Площадь территории, га	0,4–0,9	0,1–0,5	
Интенсивность пешеходного потока	Высокая	Средняя	
Интенсивность транспортного потока	Высокая	Средняя или низкая	
Планировочная роль	Ключевое общественное пространство	Место отдыха жильцов близлежащих домов	
Элементы уличной торговли	Распределены равномерно	Могут чередоваться с жилой застройкой	

Площади — часть сети перемещений пользователей, места наибольшей посещаемости горожан и туристов, проведения мероприятий, концертов, ярмарок выходного дня и фестивалей. Вокруг площадей сосредоточено много коммерческих и культурно-досуговых объектов, поэтому важная задача благоустройства площадей — функциональное зонирование, позволяющее: обособить зоны деятельности для комфортного проведения досуга, например активного и пассивного отдыха; разделить потоки — пользователей и транзитные; обозначить визуальные границы площадей; связать зоны между собой, чтобы обеспечить гибкое использование пространства за счет применения разных сценариев. У каждой зоны свой набор функций и оборудования, элементов городской мебели.

Площади в Калининграде поделены на два типа: ПЛ-1 (главная) и ПЛ-2 (местная). Тип присваивается в соответствии с разрабатываемым проектом планировки территории или мастер-планом. Реконструировать площади необходимо с расширением функциональности зон, сохранением элементов озеленения и посадкой новых. При проектировании площадей важно разработать стратегию сезонного и временного использования: зимой площадь может стать главным катком района, весной и осенью трансформироваться под фермерские рынки, в выходные дни быть парковкой.

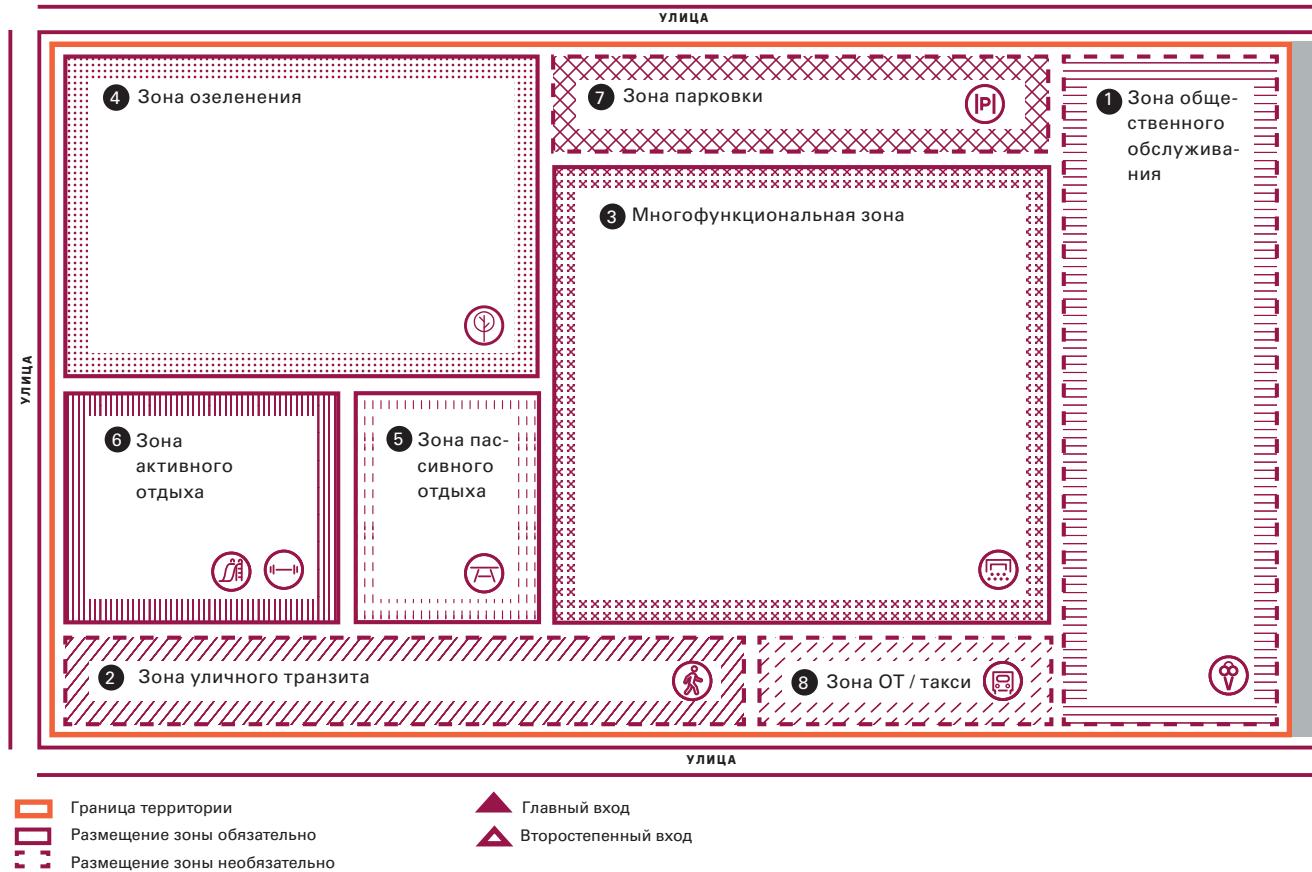
## ПЛОЩАДЬ ПЛ-1 (ГЛАВНАЯ)

Расположена в основных местах концентрации людей. Как правило, примыкает к главным улицам или находится на их пересечении, вблизи остановок общественного транспорта. На главных площадях и вокруг них сосредоточено большое количество коммерческих объектов, в том числе кафе и ресторанов, а также культурно-досуговых объектов.



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	ЗОНА И-2	ЗОНА И-3	ЗОНА Ц-1	ЗОНА Ц-2	ЗОНА П-1	ЗОНА П-2	ЗОНА П-3	ЗОНА П-4	ЗОНА Р-1	ЗОНА Р-2	ЗОНА Р-3
Площадь территории, га	—	—	—	0,4–0,8	0,4–0,8	—	—	0,5–0,8	0,5–0,8	0,1–0,2	0,5–0,8	0,4–0,9
Твердые покрытия, % от всей территории	—	—	—	70–80	70–80	—	—	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80
Проницаемые покрытия, % от всей территории	—	—	—	20–30	20–30	—	—	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30
Допустимые пропорции территории (мин.; макс.)	—	—	—	1:1; 1:4	1:1; 1:4	—	—	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4

## ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

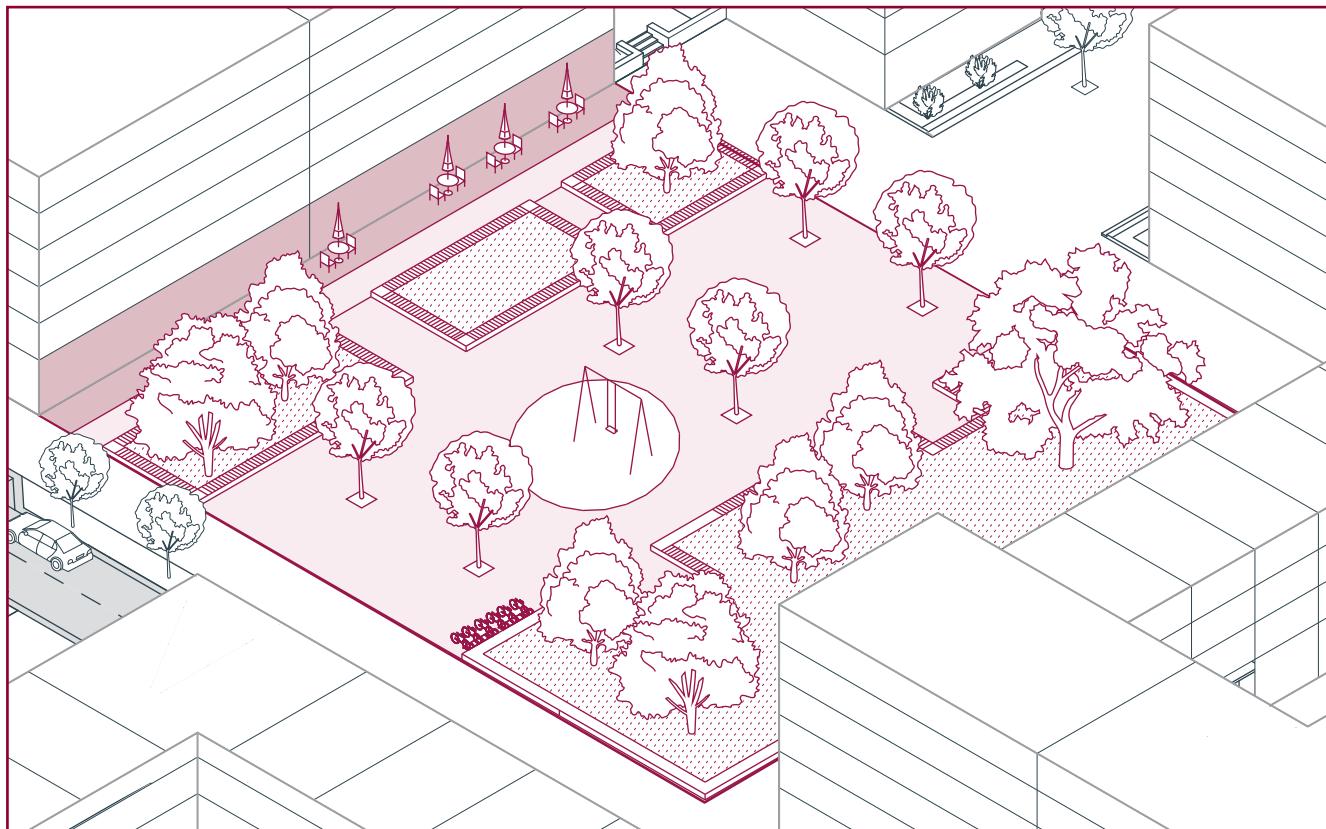


## СОСТАВ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

НАИМЕНОВАНИЕ	ДОЛЯ ПЛ., %	РАЗМЕЩЕНИЕ	ФУНКЦИЯ	СОСТАВ
1 Зона общественного обслуживания	5–15	Перед объектами общественно-деловой инфраструктуры.	– общественное питание; – торговля	– пункты общественного питания; – сезонные кафе; – площадка для размещения автокафе; – нестационарные торговые объекты
2 Зона уличного транзита	5–10	Вдоль прилегающей активной улицы / улиц.	– транзит	– пешеходный путь; – велосипедный путь
3 Многофункциональная зона	40–60	На пересечении основных пешеходных маршрутов.	– общественные мероприятия; – транзит; – временная парковка	– площадка для проведения мероприятий; – сезонные декорации
4 Зона озеленения	15–30	Распределена равномерно по всей территории площади или вдоль прилегающих улиц. Может совмещаться с зоной пассивного отдыха.	– микроклиматический комфорт	– приподнятое озеленение; – деревья в мощении; – контейнерное озеленение; – вертикальное озеленение
5 Зона пассивного отдыха	10–20	Рядом с зоной активного отдыха и многофункциональной зоной.	– тихий отдых	– скамьи; – настилы; – площадки для настольных игр
6 Зона активного отдыха	5–10	Рядом с пешеходным путем и многофункциональной зоной.	– детские игры; – спорт	– игровая площадка для детей – площадка для настольного тенниса – скейт-парк
7 Зона парковки	10–15	Вдоль прилегающих улиц. В многофункциональной зоне в выходные дни.	– парковка	– линейная парковка
8 Зона общественного транспорта / такси	5	Вдоль прилегающей главной и второстепенной улиц.	– пересадка на общественный транспорт	– остановки общественного транспорта; – стоянка такси; – площадки для посадки-высадки; – велопарковки

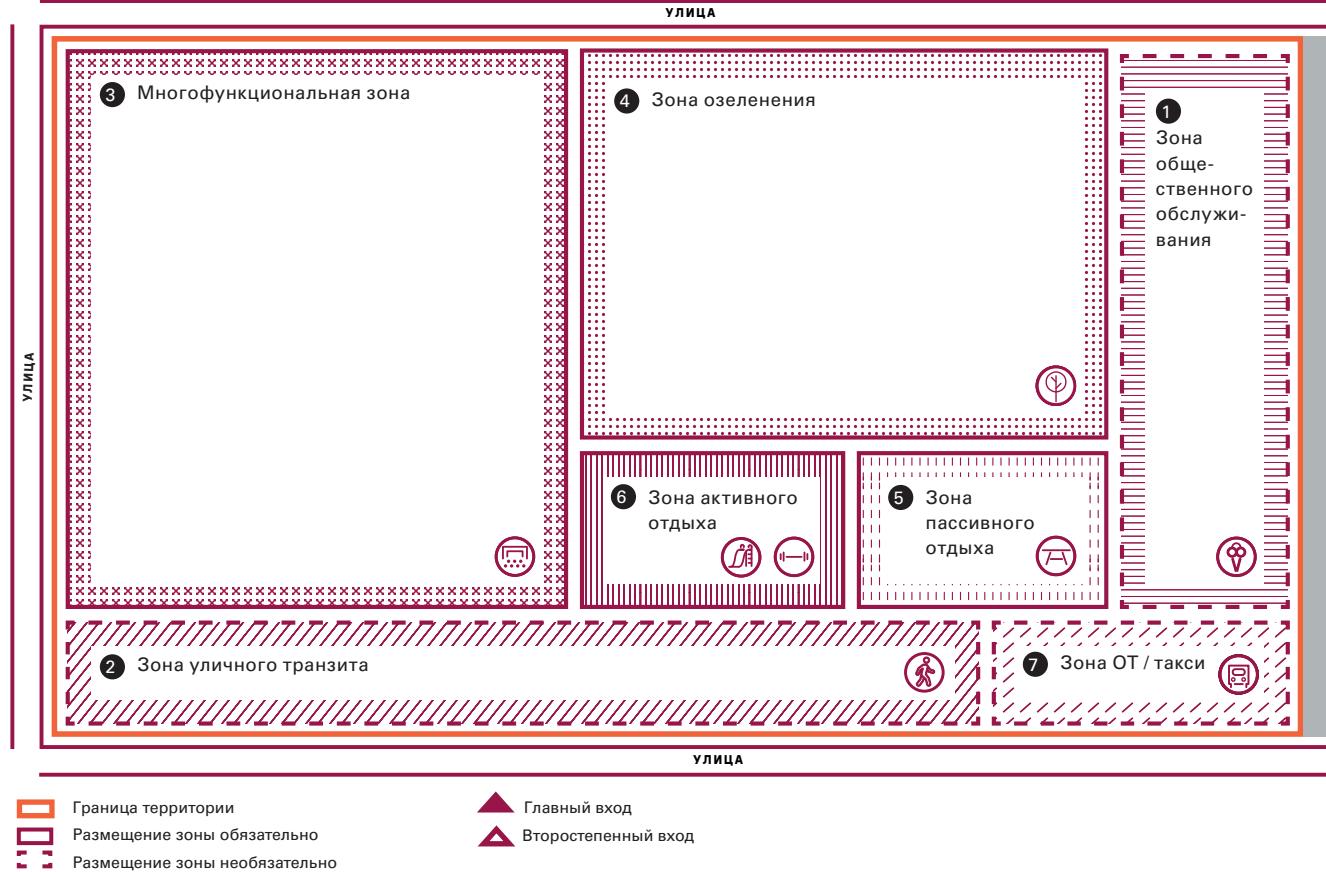
# ПЛОЩАДЬ ПЛ-2 (МЕСТНАЯ)

Расположена, как правило, в жилой застройке, сформирована улицами и прилегающими зданиями. Основные пользователи — местные жители и сотрудники близлежащих офисов. Главное место отдыха жителей соседних кварталов. На эту площадь могут выходить террасы кафе и других коммерческих предприятий на первых этажах зданий. Через площадь проходят транзитные велопешеходные потоки. Рядом расположены остановки общественного транспорта.



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	ЗОНА И-2	ЗОНА И-3	ЗОНА Ц-1	ЗОНА Ц-2	ЗОНА П-1	ЗОНА П-2	ЗОНА П-3	ЗОНА П-4	ЗОНА Р-1	ЗОНА Р-2	ЗОНА Р-3
Площадь территории, га	0,1–0,5	0,1–0,5	0,1–0,5	0,1–0,4	0,1–0,4	0,1–0,2	0,1–0,2	0,2–0,5	0,2–0,5	—	0,1–0,5	0,1–0,5
Твердые покрытия, % от всей территории	50–80	50–80	50–80	50–80	50–80	50–80	50–80	50–80	50–80	—	50–80	50–80
Проницаемые покрытия, % от всей территории	20–50	20–50	20–50	20–50	20–50	20–50	20–50	20–50	20–50	—	20–50	20–50
Допустимые пропорции территории (мин.; макс.)	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	—	1:1; 1:4	1:1; 1:4

## ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

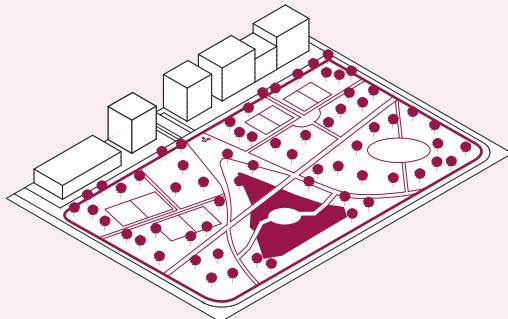


## СОСТАВ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

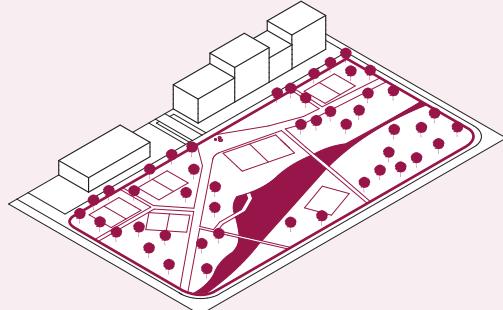
НАИМЕНОВАНИЕ	ДОЛЯ ПЛ., %	РАЗМЕЩЕНИЕ	ФУНКЦИЯ	СОСТАВ
1. Зона общественного обслуживания	10–20	Перед объектами общественно-деловой инфраструктуры.	— общественное питание	— пункты общественного питания; — сезонные кафе в прифасадной зоне; — размещение автокафе; — нестационарные торговые объекты; — приподнятое озеленение
2. Зона уличного транзита	10–20	Вдоль прилегающей активной улицы / улиц.	— транзит	— пешеходный путь; — велосипедный путь
3. Многофункциональная зона	30–60	На пересечении основных пешеходных маршрутов.	— общественные мероприятия; — торговля	— площадка для проведения мероприятий; — амфитеатр; — площадки для временной торговли
4. Зона озеленения	15–30	Распределена равномерно по всей территории площади или точечно при пассивном отдыхе и вдоль улиц.	— микроклиматический комфорт	— приподнятое озеленение; — деревья в мощении; — контейнерное озеленение
5. Зона пассивного отдыха	5–10	Рядом с зоной активного отдыха и многофункциональной зоной.	— тихий отдых	— скамьи; — настилы; — площадки для настольных игр
6. Зона активного отдыха	5–10	Рядом с пешеходным путем и многофункциональной зоной.	— детские игры; — спорт	— площадка для детей универсальная; — площадка для настольного тенниса; — уличные тренажеры
7. Зона общественного транспорта / такси	0–5	Вдоль прилегающей главной и второстепенной улиц.	— пересадка на общественный транспорт	— площадки для посадки-высадки; — велопарковки

## 38. ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ

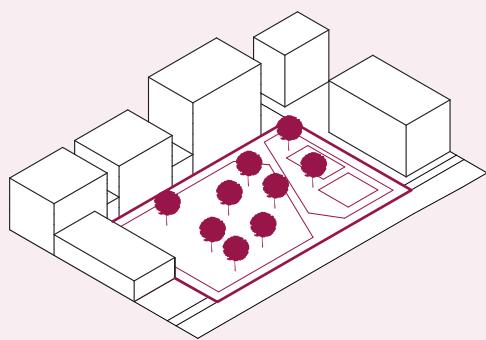
ОЗЕЛЕНЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ 03-1 (ГЛАВНЫЙ ПАРК)



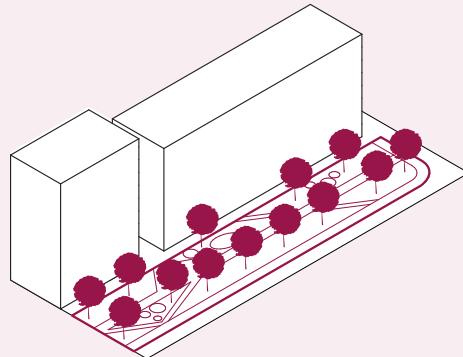
ОЗЕЛЕНЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ 03-2 (МЕСТНЫЙ ПАРК)



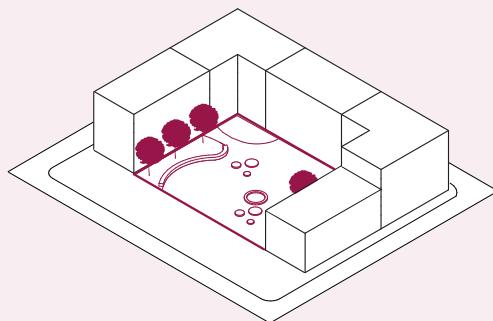
ОЗЕЛЕНЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ 03-3 (СКВЕР)



ОЗЕЛЕНЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ 03-4  
(ЛИНЕЙНЫЙ ПАРК ИЛИ БУЛЬВАР)



ОЗЕЛЕНЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ 03-5 (ПОКЕТ-ПАРК)



Озелененная территория — природное или искусственно созданное общественное пространство для отдыха, не менее 70 % которого занято проницаемыми поверхностями. В главе представлены схемы функционального зонирования парков на территориях развития жилой и общественной застройки и на застроенных территориях при разукрупнении кварталов. Представленные схемы зонирования могут использоваться при реконструкции парков с учетом существующей ситуации.

ПАРАМЕТР \ ТИП ПАРКА	03-1	03-2	03-3	03-4	03-5
Площадь территории, га	> 15	1–4	0,2–1	—	0,03–0,2
Ширина территории, м	—	—	—	15–50	—
Доступность, мин.	15–20	5	2–3	2–3	2–3
Радиус доступности, м	1200–1500	400	200	200	200
Планировочная роль	Ключевое общественное пространство города	Ключевое общественное пространство района	Место кратковременного отдыха и транзита	Место кратковременного отдыха и транзита	Место отдыха жильцов и посетителей объектов на первых этажах зданий
Соответствие СП 42.13330.2016 и МНГП Калининграда	Парк планировочных районов, сад жилых районов	Сад жилых районов	Сквер	Бульвар	Сквер

Озелененные территории в Калининграде поделены на пять типов: ОЗ-1 (главный парк), ОЗ-2 (местный парк), ОЗ-3 (сквер), ОЗ-4 (линейный парк или бульвар) и ОЗ-5 (покет-парк). Эта типология учитывает размеры и геометрию земельного участка под озелененную территорию, ее планировочную роль и характеристики существующих в Калининграде парков.

Озелененные территории примыкают к жилой, нежилой и смешанной застройке, элементам улично-дорожной сети, площадям и набережным, отдельно стоящим объектам культурно-досуговой, общественно-деловой или социальной инфраструктуры.

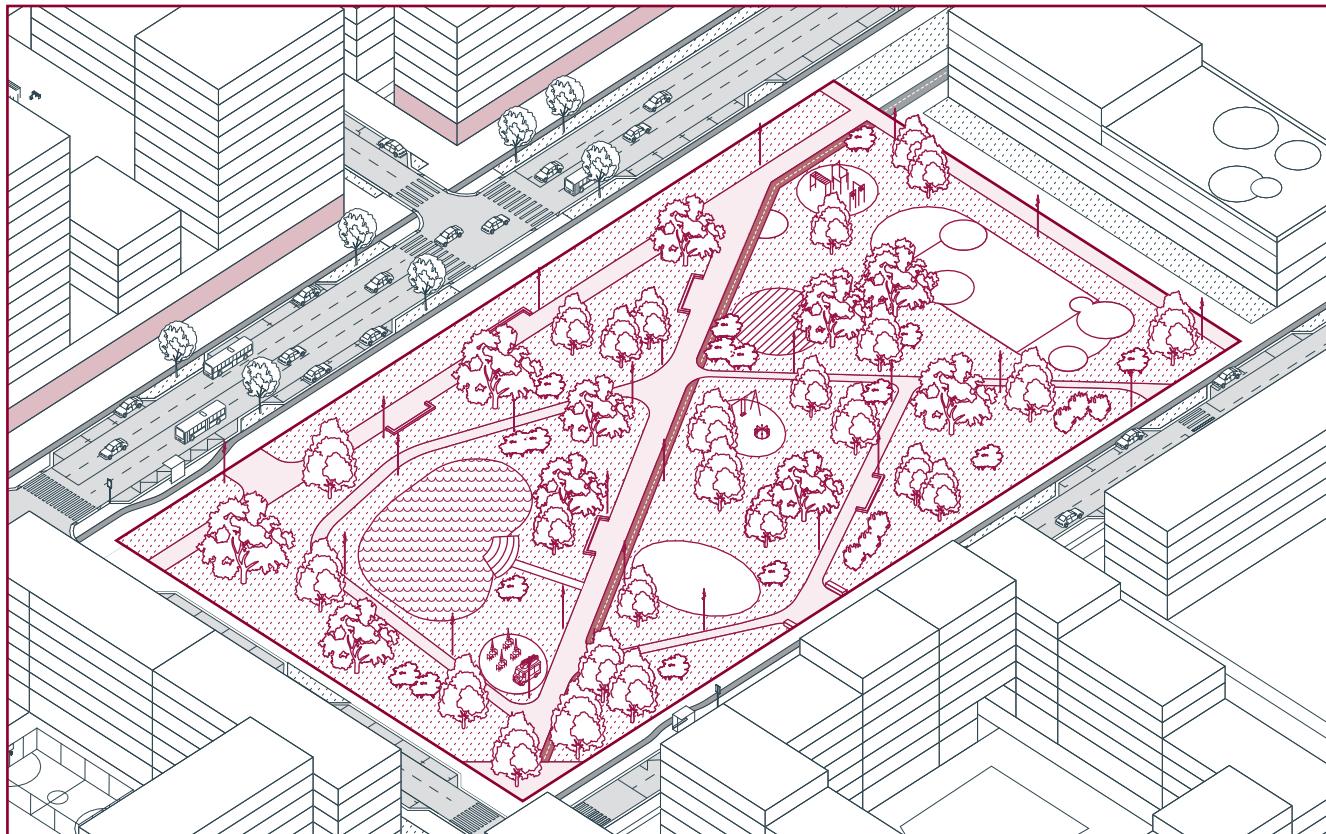
Проектирование озелененных территорий предполагает разработку их функционально-планировочной структуры, включающей функциональные зоны и планировочный каркас — систему входов и пешеходных путей. При разработке функционального зонирования важно уделить внимание сценариям использования территории круглый год.

Постоянное присутствие на озелененных территориях пользователей увеличивает социальный контроль и комфорт при использовании. При благоустройстве важно сохранять ландшафт и элементы озеленения, увеличивать количество проницаемых покрытий, использовать элементы городской мебели, навигации и уникальные объекты — скульптуры, граффити, аттракционы и другие.

В документе не представлена схема функционального зонирования озелененной территории ОЗ-1 (городского парка) из-за ее уникальности: для ее зонирования необходимо уточнение в зависимости от назначения территории, ценности прилегающей к ней застройки и существующих элементов озеленения.

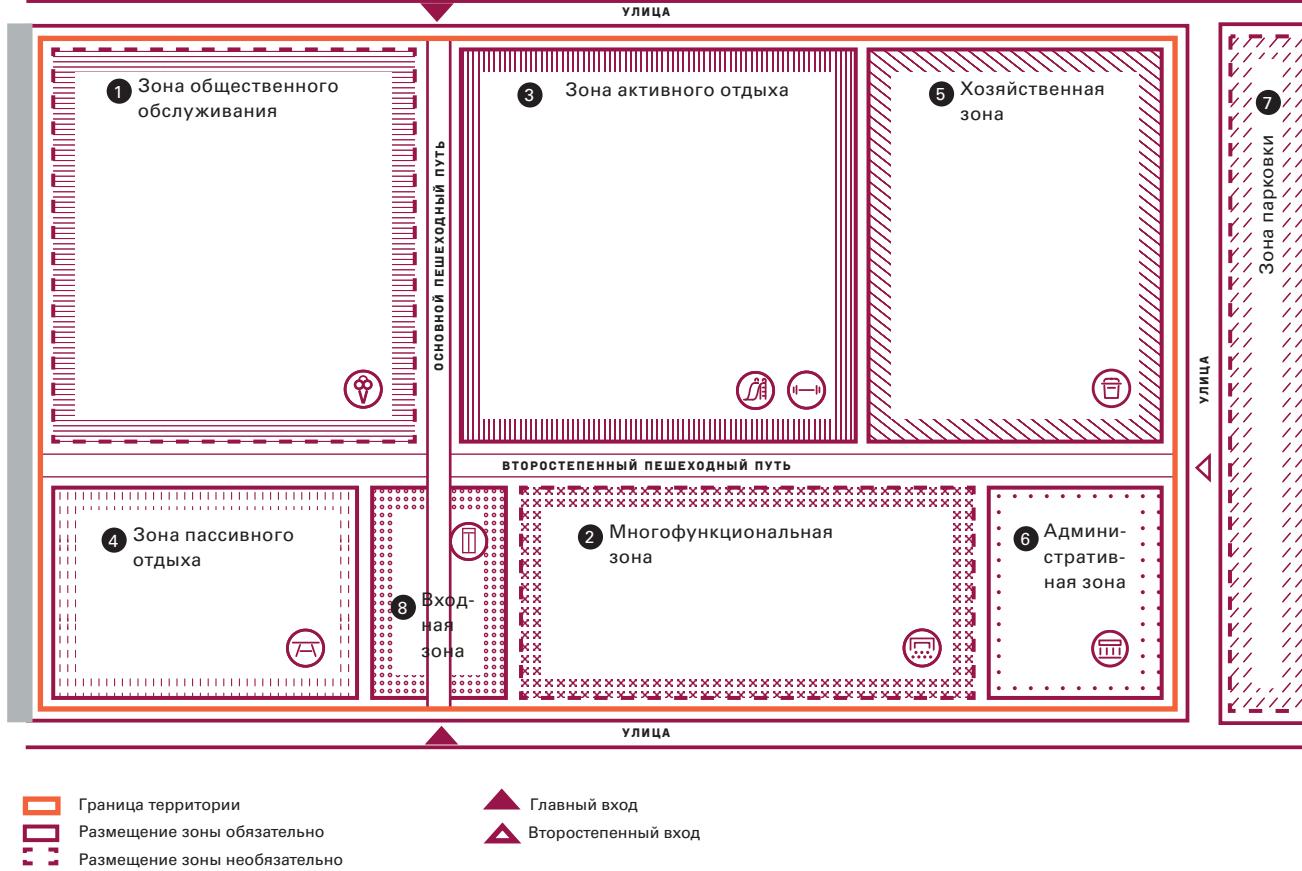
# ОЗЕЛЕНЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ 03-2 (МЕСТНЫЙ ПАРК)

Озелененная территория общего пользования, предназначенная для разных форм досуга благодаря размещению элементов кратковременного и продолжительного, активного и пассивного отдыха. Местные парки служат главными рекреационными пространствами районов.



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	ЗОНА И-2	ЗОНА И-3	ЗОНА Ц-1	ЗОНА Ц-2	ЗОНА П-1	ЗОНА П-2	ЗОНА П-3	ЗОНА П-4	ЗОНА Р-1	ЗОНА Р-2	ЗОНА Р-3
Площадь территории, га	—	—	—	1–3	1–3	1–2	1–2	1–3	1–4	1,35–2,2	1,35–2,8	1,35–2,8
Твердые покрытия, % от всей территории	—	—	—	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30
Проницаемые покрытия, % от всей территории	—	—	—	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80
Допустимые пропорции территории (мин.; макс.)	—	—	—	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4

## ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

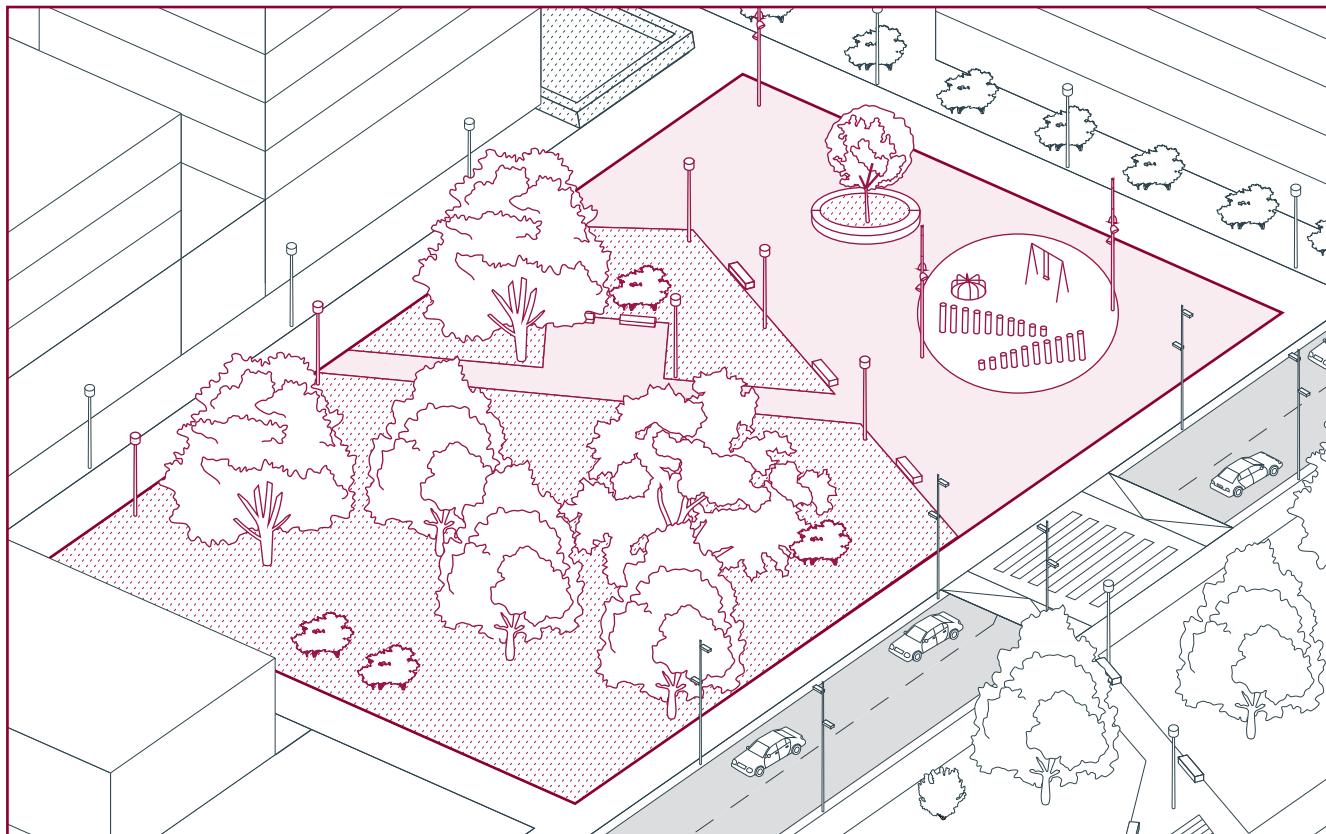


## СОСТАВ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

НАИМЕНОВАНИЕ	ДОЛЯ ПЛ., %	РАЗМЕЩЕНИЕ	ФУНКЦИЯ	СОСТАВ
① Зона общественного обслуживания	15–25	Перед объектами общественно-деловой инфраструктуры.	— общественное питание; — торговля; — образование	— пункты общественного питания; — сезонные кафе; — площадка для размещения автокафе; — сувенирная лавка; — информационный центр
② Многофункциональная зона	30–45	На пересечении основных пешеходных маршрутов.	— общественные мероприятия	— площадки для проведения мероприятий; — амфитеатр; — сезонные декорации; — площадки для временной торговли; — кабинка общественного туалета
③ Зона активного отдыха	10	Вдоль основного пешеходного пути.	— детские игры; — спорт	— игровая площадка для детей; — площадка для настольного тенниса; — уличные тренажеры; — спортивная площадка
④ Зона пассивного отдыха	15	Рядом с зоной активного отдыха и многофункциональной зоной.	— тихий отдых	— скамьи; — настилы; — площадки для настольных игр
⑤ Хозяйственная зона	5–10	Примыкает к второстепенному пешеходному пути, со стороны второстепенной или местной улицы.	— сбор мусора; — гигиена; — выгул животных	— площадка для сбора мусора; — общественный туалет; — питьевой фонтанчик; — площадка для выгула собак; — раздевалки и душевые кабинки
⑥ Административная зона	5	При главном входе.	— социальный контроль и управление	— пункт охраны; — помещение администрации
⑦ Зона парковки	5	Вдоль прилегающей УДС.	— временная парковка автотранспорта	— линейная парковка

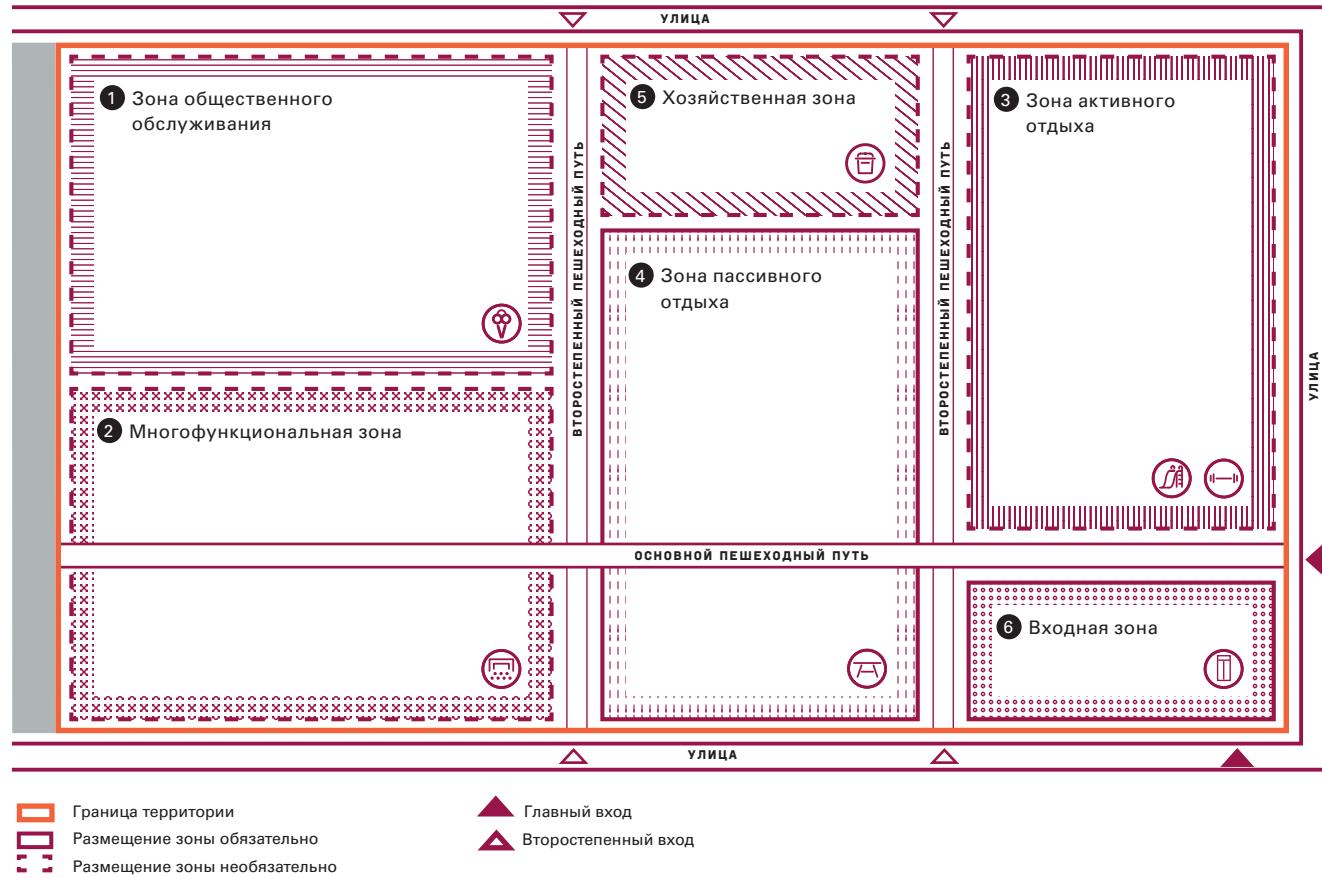
# ОЗЕЛЕНЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ ОЗ-3 (СКВЕР)

Небольшая озелененная территория общего пользования, окруженная жилой или смешанной застройкой, предназначена для кратковременного отдыха и транзитных велопешеходных перемещений. Примыкает к улицам У-1 (главным), У-2 (второстепенным) или У-3 (местным).



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	ЗОНА И-2	ЗОНА И-3	ЗОНА Ц-1	ЗОНА Ц-2	ЗОНА П-1	ЗОНА П-2	ЗОНА П-3	ЗОНА П-4	ЗОНА Р-1	ЗОНА Р-2	ЗОНА Р-3
Площадь территории, га	0,3–0,6	0,3–0,6	0,3–0,6	0,3–0,8	0,3–0,8	—	0,2–0,8	0,2–0,9	0,2–0,9	0,2–0,8	0,2–1	0,2–0,8
Твердые покрытия, % от всей территории	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	—	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30
Проницаемые покрытия, % от всей территории	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	—	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80
Допустимые пропорции территории (мин.; макс.)	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	—	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4

## ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

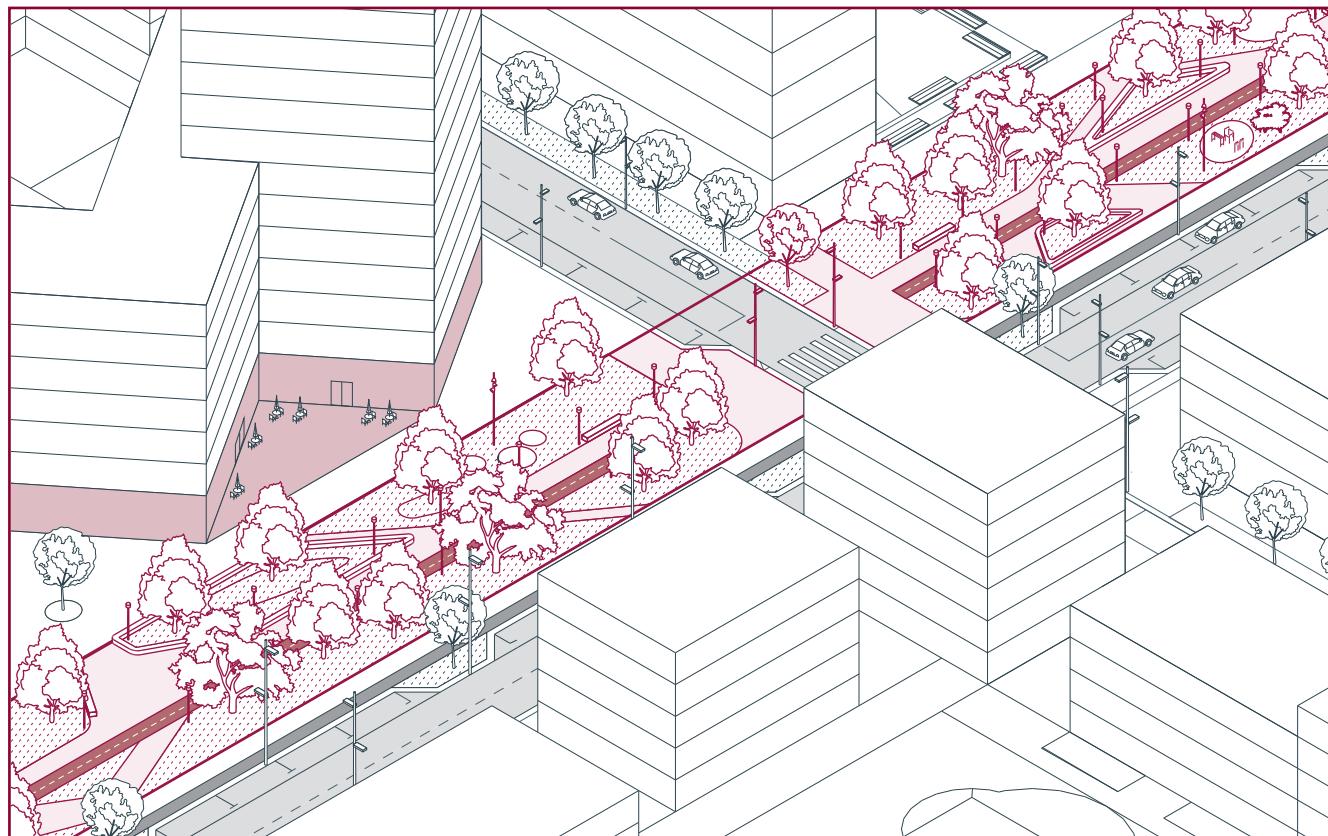


## СОСТАВ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

НАИМЕНОВАНИЕ	ДОЛЯ ПЛ., %	РАЗМЕЩЕНИЕ	ФУНКЦИЯ	СОСТАВ
1 Зона общественного обслуживания	10–20	Перед объектами общественно-деловой инфраструктуры.	— общественное питание; — торговля	— пункты общественного питания; — сезонные кафе; — площадка для размещения автокафе; — нестационарные торговые объекты
2 Многофункциональная зона	40–60	На пересечении основных пешеходных маршрутов.	— общественные мероприятия	— площадка для проведения мероприятий; — сезонные декорации; — скульптура; — контейнерное, приподнятое озеленение
3 Зона активного отдыха	10	Рядом с пешеходным путем и многофункциональной зоной.	— детские игры; — спорт	— игровая площадка для детей универсальная; — площадка для настольного тенниса; — уличные тренажеры
4 Зона пассивного отдыха	20–30	Рядом с зоной активного отдыха и многофункциональной зоной.	— отдых	— скамьи; — настилы; — площадки для настольных игр
5 Хозяйственная зона	5	Со стороны второстепенной, местной улиц.	— сбор мусора; — гигиена; — выгул животных	— площадка для сбора мусора; — питьевой фонтанчик; — площадка для выгула собак

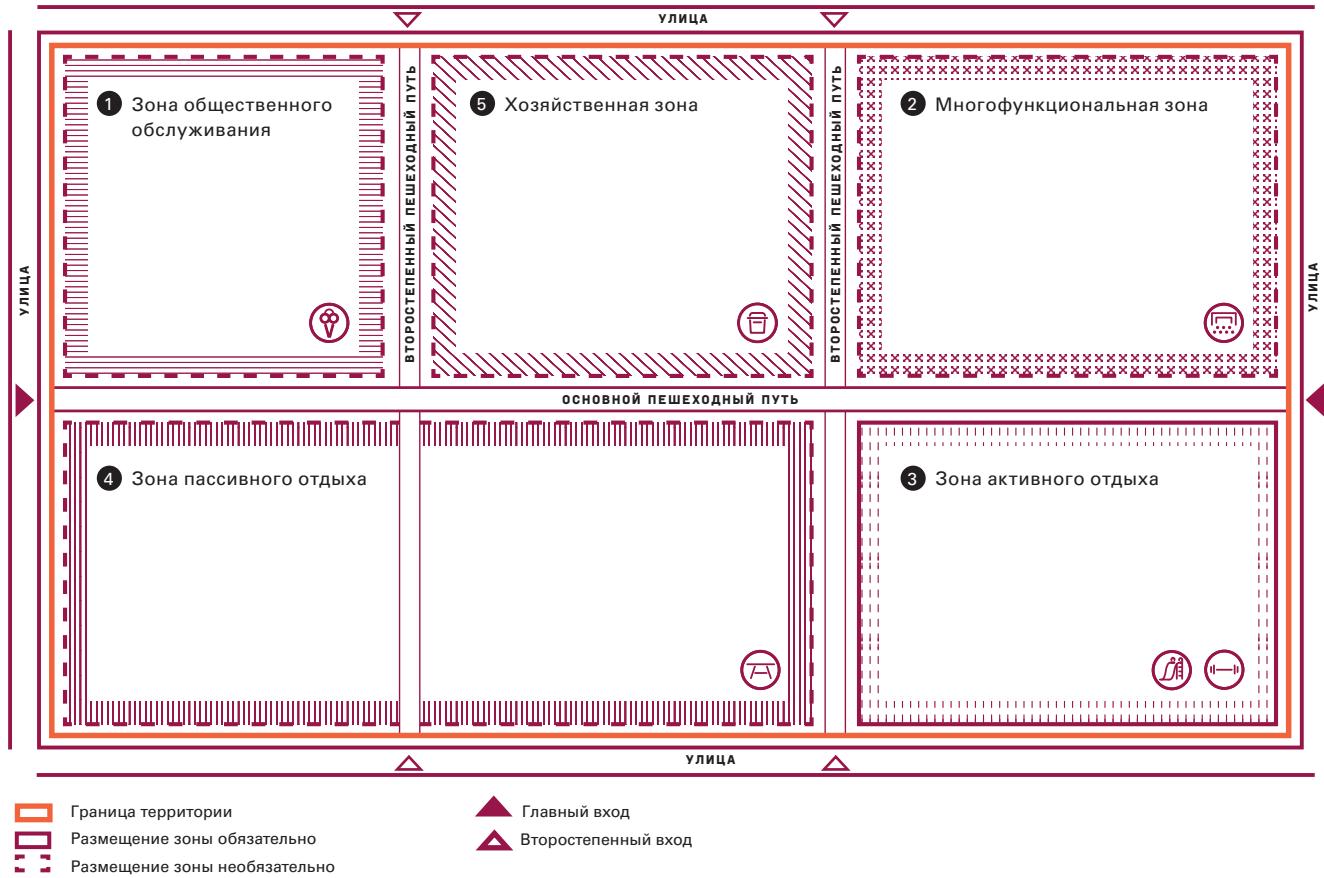
# ОЗЕЛЕНЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ 03-4 (ЛИНЕЙНЫЙ ПАРК ИЛИ БУЛЬВАР)

Озелененная территория общего пользования для кратковременного отдыха и велопешеходных передвижений по микрорайону; представляет собой аллею, бульвар или парк вытянутой формы с отношением ширины к длине от 1:4. Расположена вдоль улиц У-1 (главных) или У-2 (второстепенных), примыкает к одной из их сторон или окружена улицей. Может быть пешеходной улицей, где запрещено автомобильное движение.



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	ЗОНА И-2	ЗОНА И-3	ЗОНА Ц-1	ЗОНА Ц-2	ЗОНА П-1	ЗОНА П-2	ЗОНА П-3	ЗОНА П-4	ЗОНА Р-1	ЗОНА Р-2	ЗОНА Р-3
Ширина территории, м	15–25	15–25	15–25	15–25; 25–50	15–25; 25–50	15–25; 25–50	15–25; 25–50	15–25; 25–50; > 50				
Твердые покрытия, % от всей территории	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80
Проницаемые покрытия, % от всей территории	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30
Допустимые пропорции территории (мин.; макс.)	≥ 1:4	≥ 1:4	≥ 1:4	≥ 1:4	≥ 1:4	≥ 1:4	≥ 1:4	≥ 1:4	≥ 1:4	≥ 1:4	≥ 1:4	≥ 1:4

## ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

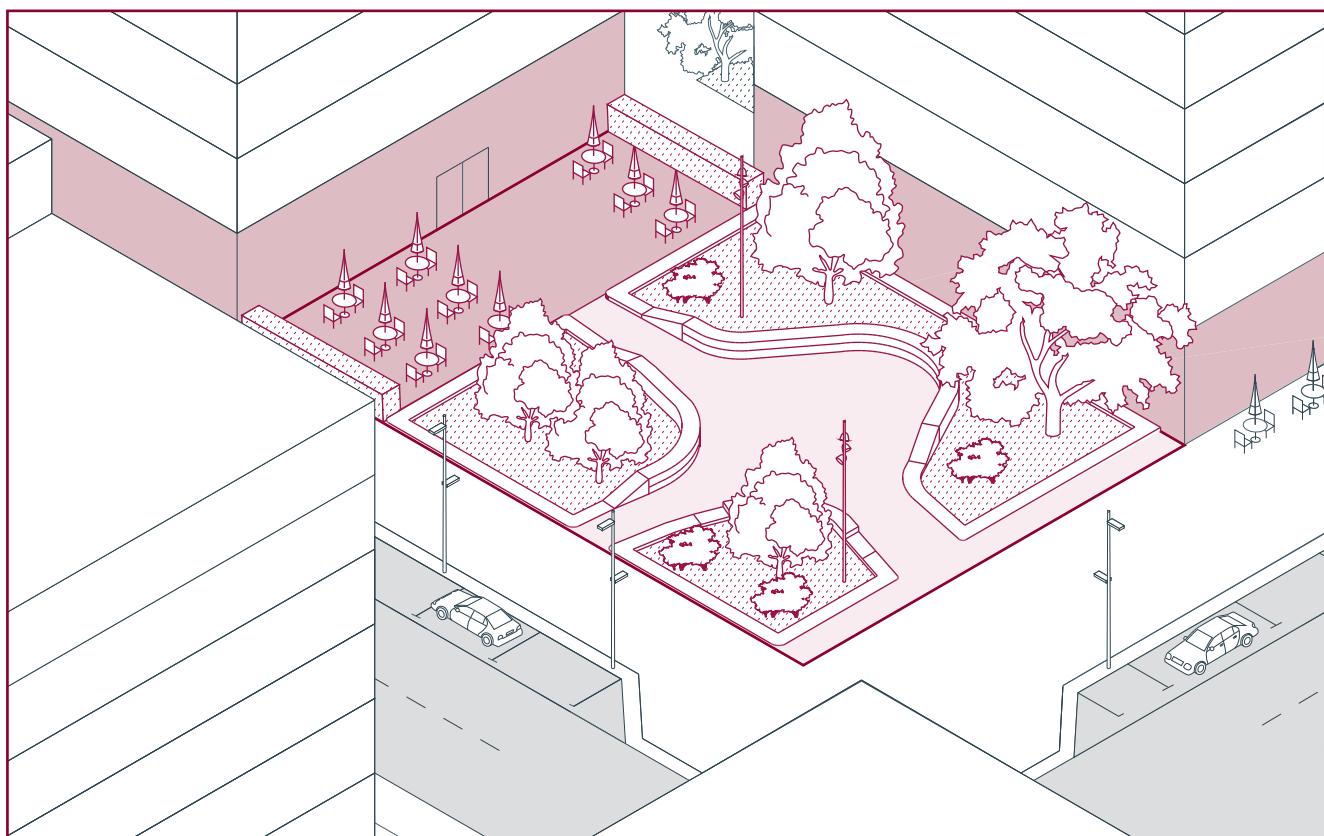


## СОСТАВ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

НАИМЕНОВАНИЕ	ДОЛЯ ПЛ., %	РАЗМЕЩЕНИЕ	ФУНКЦИЯ	СОСТАВ
1 Зона общественного обслуживания	10–15	Перед объектами общественно-деловой, коммерческой инфраструктуры, при входах.	— общественное питание; — сувениры	— сезонные кафе; — площадка для размещения автокафе; — нестационарные торговые объекты
2 Многофункциональная зона	40–60	Примыкает к основному пешеходному пути, рядом с зоной общественного обслуживания.	— общественные мероприятия	— площадка для проведения мероприятий; — сезонные декорации; — скульптуры
3 Зона активного отдыха	10	Примыкает к основному пешеходному пути, рядом с многофункциональной зоной.	— детские игры; — спорт	— площадка для детей универсальная; — площадка для настольного тенниса; — уличные тренажеры
4 Зона пассивного отдыха	10–20	Вдоль основного пешеходного пути.	— тихий отдых	— места для сидения; — площадки для настольных игр
5 Хозяйственная зона	5–10	Со стороны второстепенной, местной улиц, при входах.	— сбор мусора; — гигиена; — выгул животных	— площадка для сбора мусора; — питьевой фонтанчик; — площадка для выгула собак

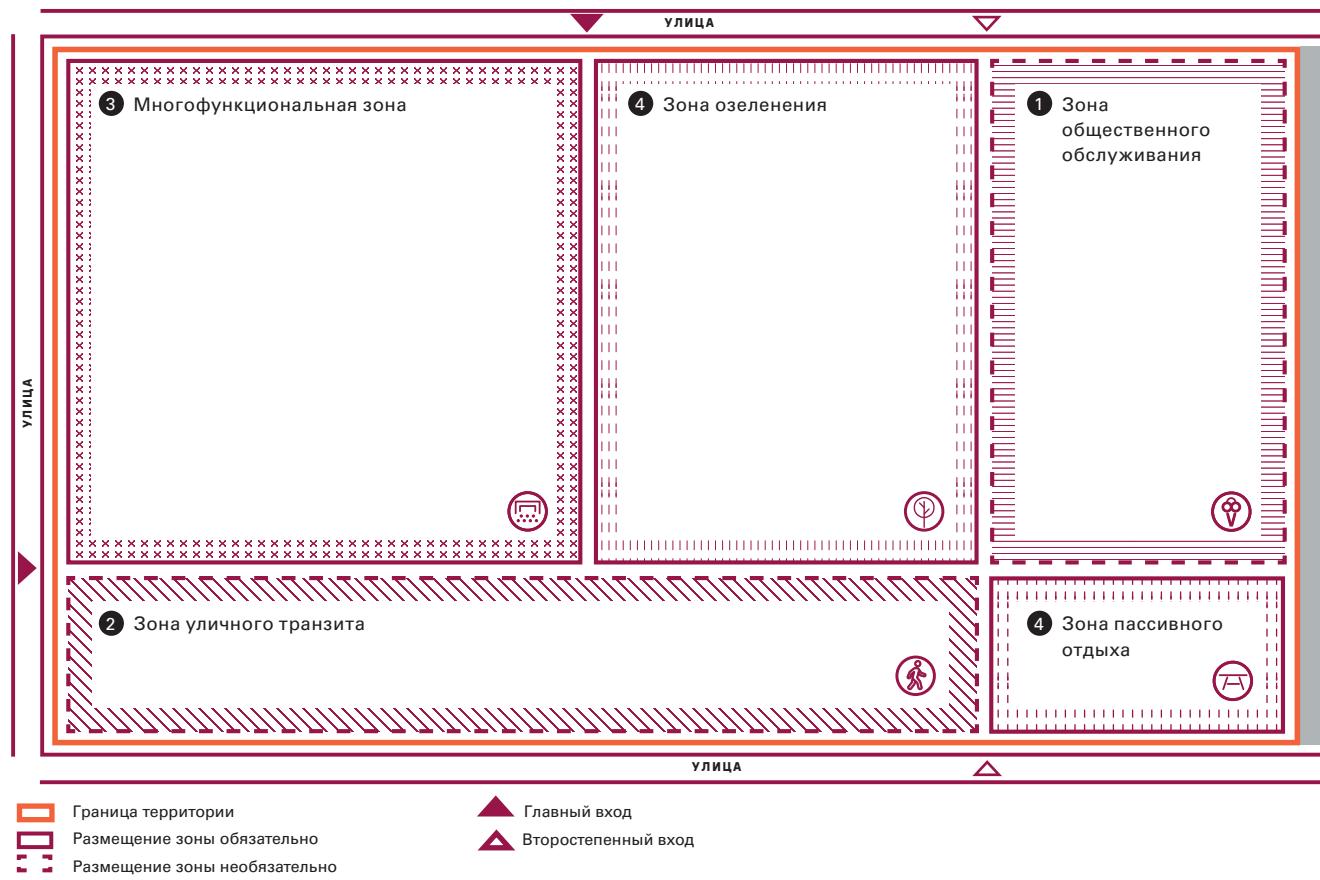
# ОЗЕЛЕНЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ ОЗ-5 (ПОКЕТ-ПАРК)

Озелененная территория общего пользования — микропарк, схожий по функциональному наполнению с площадью ПЛ-2 (местной), за исключением низкого процента озеленения и ограниченного набора функций. Может размещаться вдоль объектов улично-дорожной сети, в углу квартала или отступе застройки.



ПАРАМЕТР	ЗОНА И-1	ЗОНА И-2	ЗОНА И-3	ЗОНА Ц-1	ЗОНА Ц-2	ЗОНА П-1	ЗОНА П-2	ЗОНА П-3	ЗОНА П-4	ЗОНА Р-1	ЗОНА Р-2	ЗОНА Р-3
Площадь территории, га	0,03–0,2	0,03–0,2	0,03–0,2	0,03–0,3	0,03–0,3	0,03–0,15	0,03–0,15	0,1–0,2	0,1–0,2	0,03–0,2	0,1–0,3	0,1–0,3
Твердые покрытия, % от всей территории	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80	70–80
Проницаемые покрытия, % от всей территории	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30	20–30
Допустимые пропорции территории (мин.; макс.)	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4	1:1; 1:4

## ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ



## СОСТАВ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

НАИМЕНОВАНИЕ	ДОЛЯ ПЛ., %	РАЗМЕЩЕНИЕ	ФУНКЦИЯ	СОСТАВ
① Зона общественного обслуживания	10–20	Перед объектами общественно-деловой, коммерческой инфраструктуры.	— общественное питание	— сезонные кафе; — автокафе
② Зона уличного транзита	5–20	Вдоль прилегающих улиц.	— транзит	— велопешеходный путь; — велопарковки; — площадки для посадки-высадки
③ Многофункциональная зона	50–70	На пересечении основных пешеходных маршрутов.	— транзит; — тихий отдых	— сезонные декорации; — места для сидения; — площадка для настольных игр
④ Зона озеленения	15–30	Распределена равномерно по всей территории площади или объединена с зоной пассивного отдыха.	— микроклиматический комфорт; — границы зон	— приподнятое озеленение; — деревья в мощении; — контейнерное озеленение; — вертикальное озеленение
⑤ Зона пассивного отдыха	10–20	Вдоль основного пешеходного пути.	— тихий отдых	— места для сидения; — площадки для настольных игр



# ЧАСТЬ 6. ТРЕБОВАНИЯ К АРХИТЕКТУРНЫМ ЭЛЕМЕНТАМ

---

**ПРИ РАЗРАБОТКЕ ЧАСТИ 6 ВЫПОЛНЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ СОГЛАСНО ДОГОВОРУ №Ф-02/З-16  
НА РАЗРАБОТКУ И ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

Параметры и требования к элементам зданий: проемы, входные группы, крыши и пр. — с. 248–264.

---

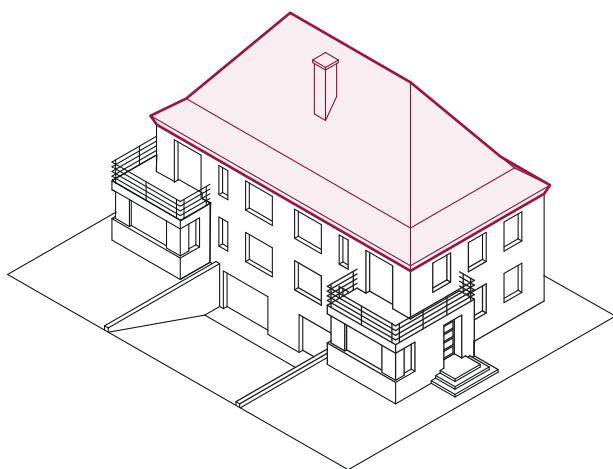
# 39. АРХИТЕКТУРНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ КРЫШИ



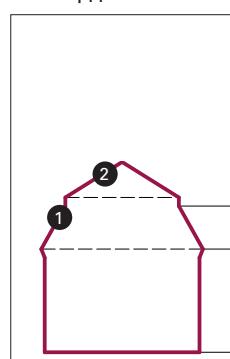
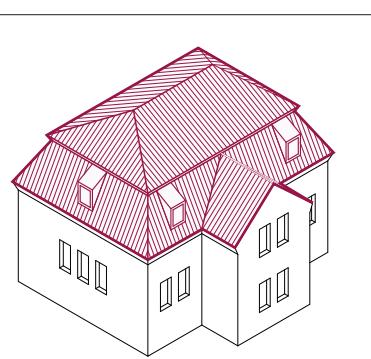
Конструктивные элементы зданий, обеспечивающие защиту от осадков и теплоизоляцию внутренних помещений.

## ОБЩИЕ ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

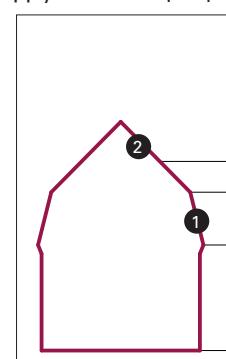
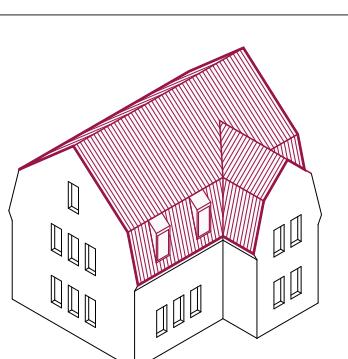
<b>ДОПУСТИМЫЕ МАТЕРИАЛЫ КРОВЛИ</b>	керамическая, цементно-песчаная черепица, мягкая черепица, фальцевая
<b>ЗАПРЕЩЕННЫЕ МАТЕРИАЛЫ КРОВЛИ</b>	металлическая черепица



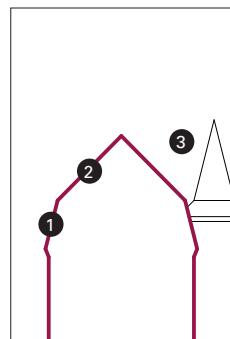
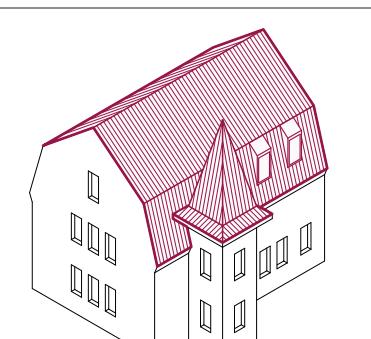
Мансардная

	
<b>1 Уклон крыши, °</b>	65–80
<b>2 Уклон крыши, °</b>	25–50

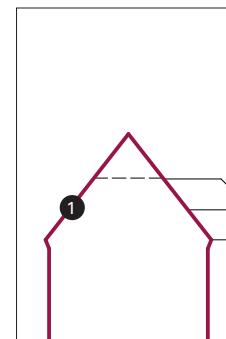
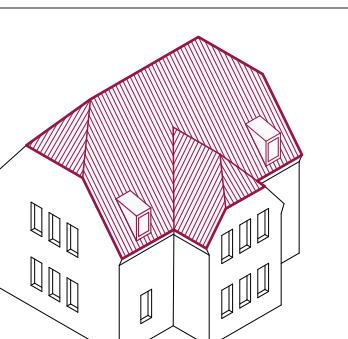
Двухскатная щипцовая

	
<b>1 Уклон крыши, °</b>	65–80
<b>2 Уклон крыши, °</b>	25–50

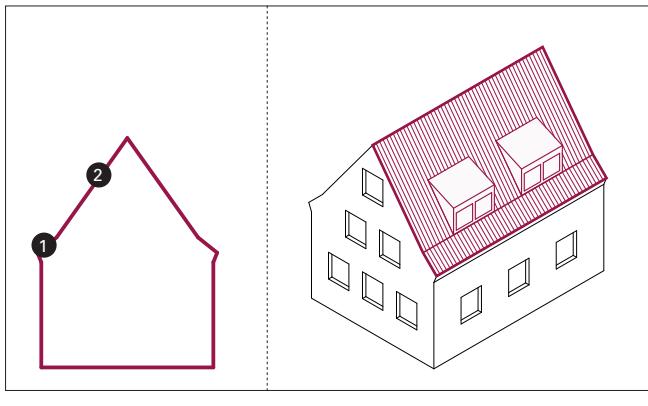
Пирамидальная щипцовая

	
<b>1 Уклон крыши, °</b>	65–80
<b>2 Уклон крыши, °</b>	25–50
<b>3 Разница в высотах, м</b>	< 5

Двухскатная полуувальмовая

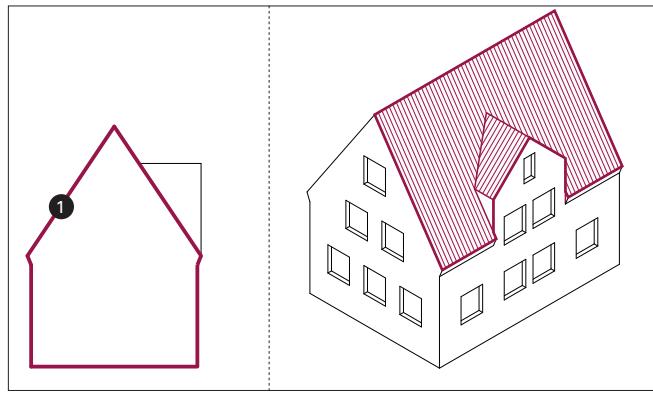
	
<b>1 Уклон крыши, °</b>	45–60

Двухскатная щипцовая



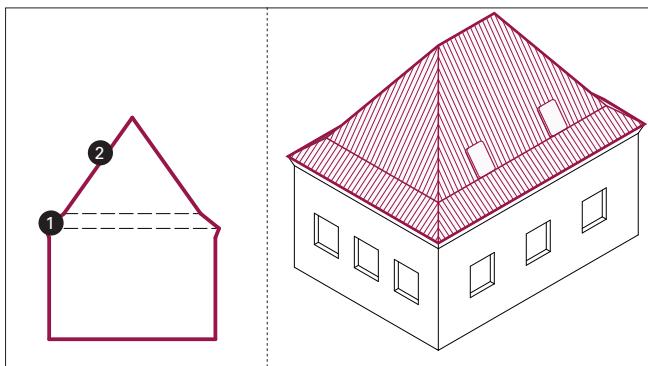
1	Уклон крыши, °	45–55
2	Уклон крыши, °	20–40

Двухскатная щипцовая с фронтоном



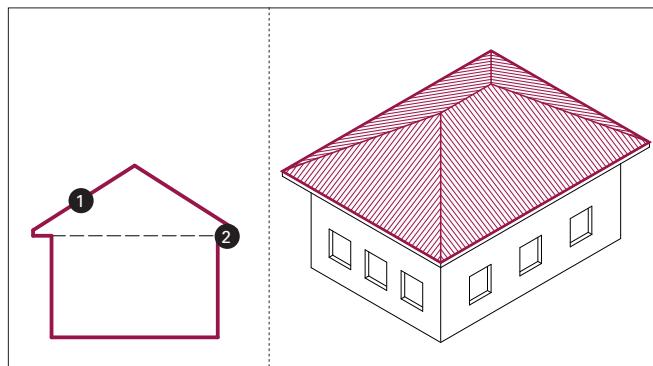
1	Уклон крыши, °	40–60
---	----------------	-------

Четырехскатная



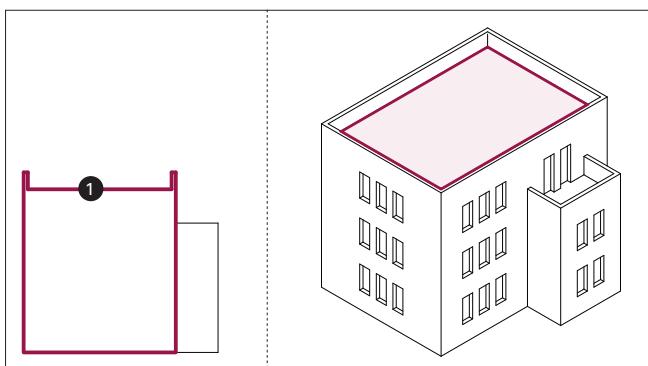
1	Уклон крыши, °	65–80
2	Уклон крыши, °	20–40

Шатровая



1	Уклон крыши, °	30–45
2	Выступ, м	0,3–1,5

Плоская



1	Уклон крыши, %	> 3
---	----------------	-----

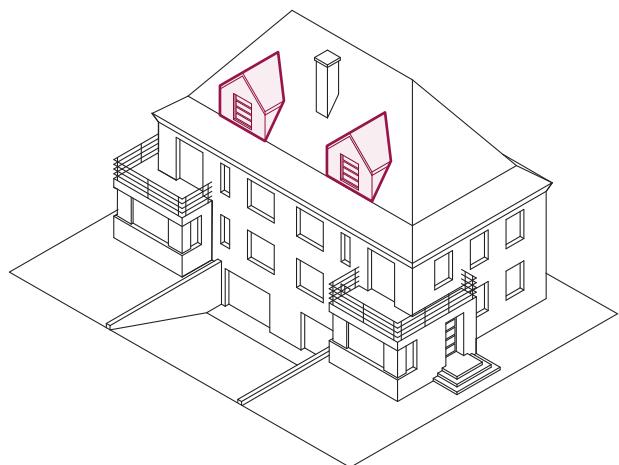
# СЛУХОВЫЕ ОКНА



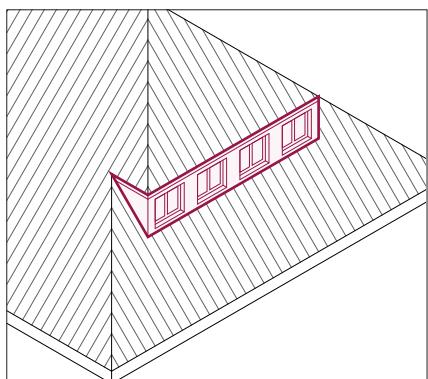
Окна в кровлях зданий, предназначенные для естественного освещения и проветривания чердачных помещений, иногда — для выхода на крышу.

## ОБЩИЕ ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

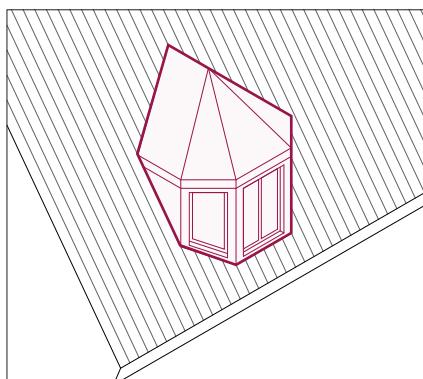
ДОПУСТИМЫЕ МАТЕРИАЛЫ	древесина, металл, пластик
ЗАПРЕЩЕННЫЕ МАТЕРИАЛЫ	имитация шпросов посредством размещения элементов между стеклами



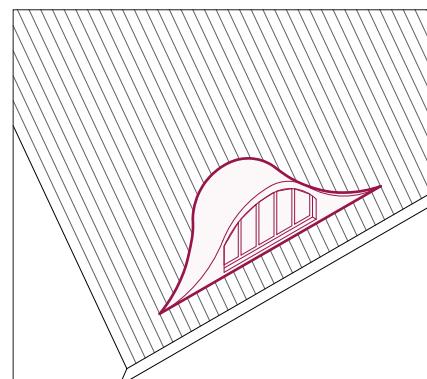
Мансардное



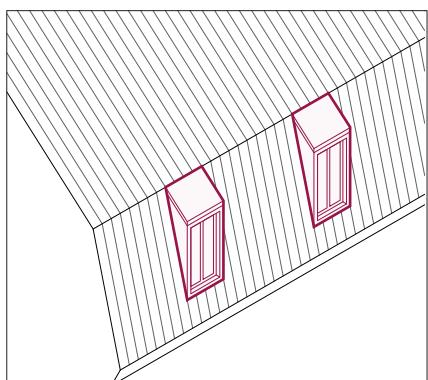
Пирамидальное



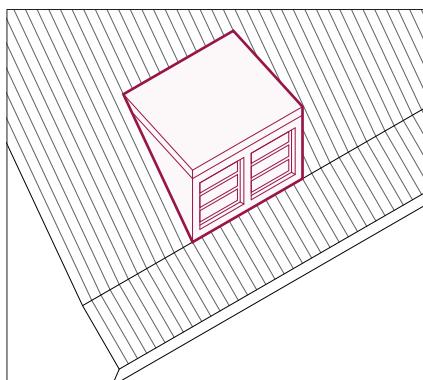
Полукруглое



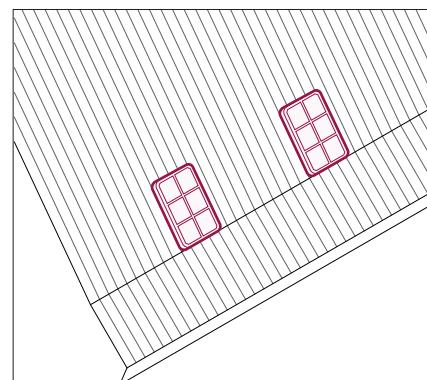
Односкатное



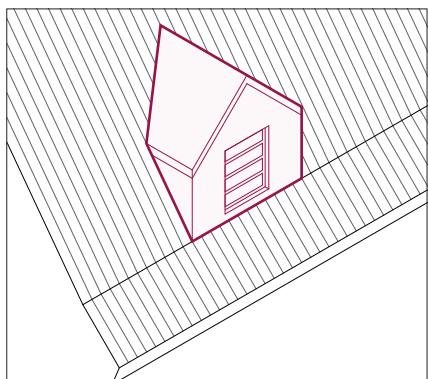
Односкатное



Наклонное



Треугольное



# ЩИПЦЫ

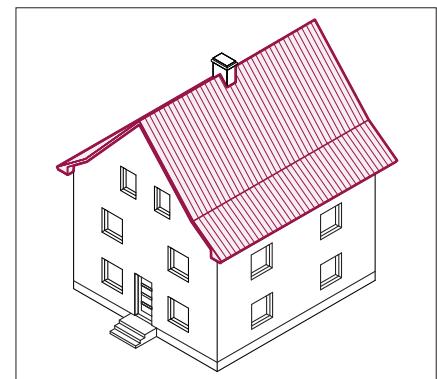
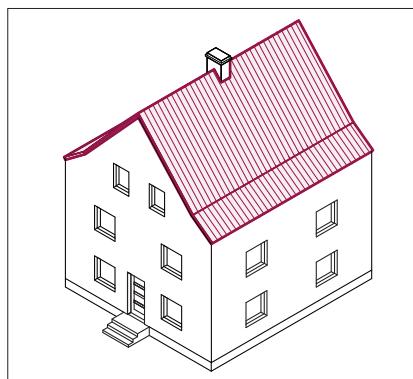
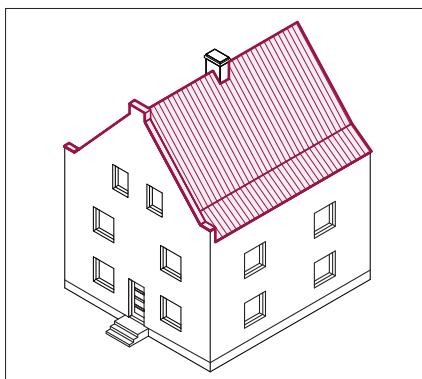
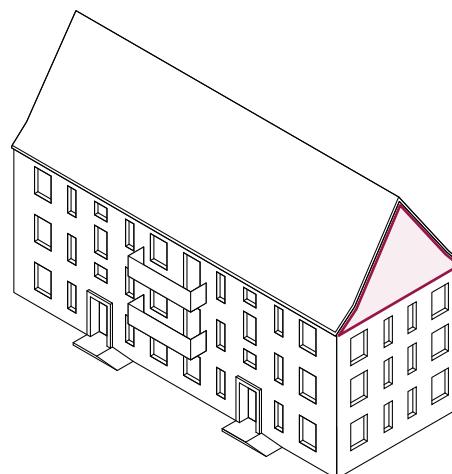


Верхние части торцевых стен зданий, ограниченные двумя скатами крыши, но не отделенные снизу карнизом.

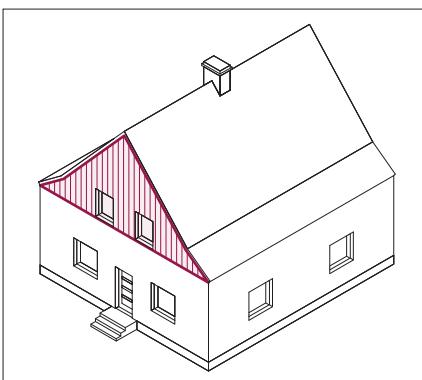
## ОБЩИЕ ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

### ДОПУСТИМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

отделка в соответствии с архитектурным обликом сооружения, использование кровельных и стеновых материалов, их фактур, узоров и цветов, уже примененных на фасадах здания



Окна в щипцовой стене

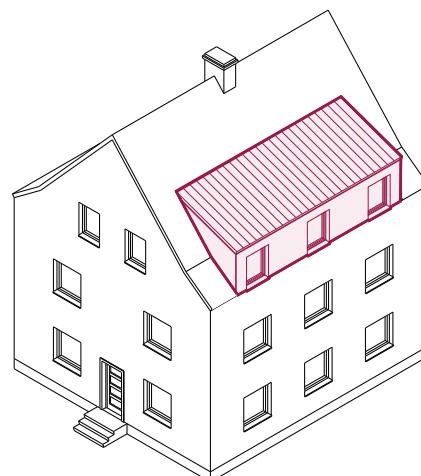
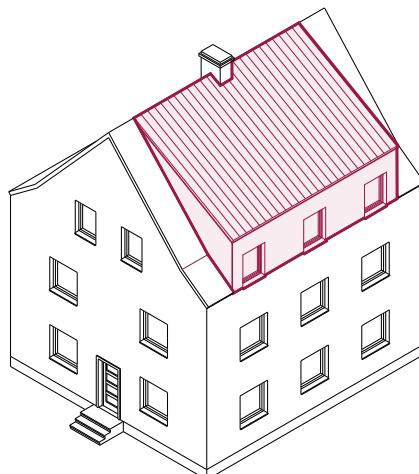


# ИЗМЕНЕНИЕ УГЛА И ФОРМЫ КРЫШИ, ДОБАВЛЕНИЕ СЛУХОВЫХ ОКОН



## ИЗМЕНЕНИЕ КРОВЛИ

- При реконструкции сохраняется тип крыши существующего здания.
- Допускается изменение четырехскатной вальмовой крыши на двухскатную с фронтонами. Запрещаются шатровые и пирамидальные типы кровли (в том числе над эркерами и пристройками), если нет исторической документации, обосновывающей восстановление первоначального облика здания.
- Отделка должна быть в соответствии с архитектурным обликом сооружения, использование тех же кровельных и стеновых материалов, их фактур, узоров и цветов, что уже применены на фасадах здания.



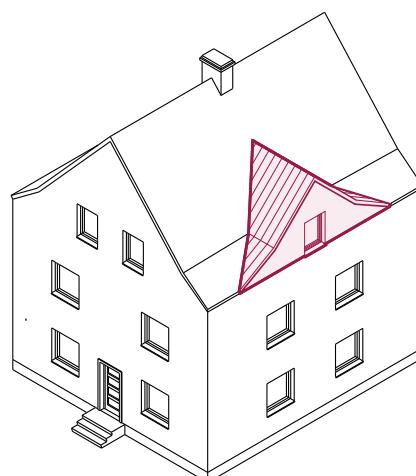
## ДОБАВЛЕНИЕ СЛУХОВЫХ ОКОН

Максимальная протяженность слуховых окон:

- Для слуховых окон с односкатной крышей: не более 3/4 длины фасада здания. Возможно объединение нескольких порталов окон в одну протяженную конструкцию слухового окна с односкатной крышей при условии симметричного расположения всей конструкции относительно оси симметрии фасада здания или секции здания.
- Для слуховых окон с другими типами крыш: не более 1/2 длины фасада здания. Не больше двух порталов окон в одну протяженную конструкцию слухового окна с двухскатной и другими типами крыш.

Ширина порталов слуховых окон не больше ширины нижележащего окна на фасаде здания.

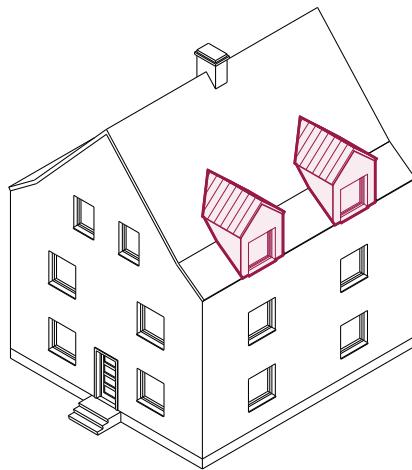
Высота порталов слуховых окон не больше высоты нижележащего окна на фасаде здания. Правило не распространяется на балконные двери и террасы окон.



Высота стены слухового окна:

- Для слуховых окон с односкатной и вальмовой крышей (до мауэрлата слухового окна): не более 2,7 м от уровня пола чердачного перекрытия.
- Для слуховых окон с двухскатной и арочной крышей (до конька слухового окна): не более 3 м от уровня пола чердачного перекрытия.

Расположение порталов слуховых окон: строго по оси симметрии нижележащих окон на фасаде здания. Декоративные шпросы, встроенные между стекол стеклопакетов, запрещены. Шпросы допускаются только как конструктивный элемент (профиль) рамы окна. Все оконные переплеты в здании должны быть одного цвета.



# БАЛКОНЫ



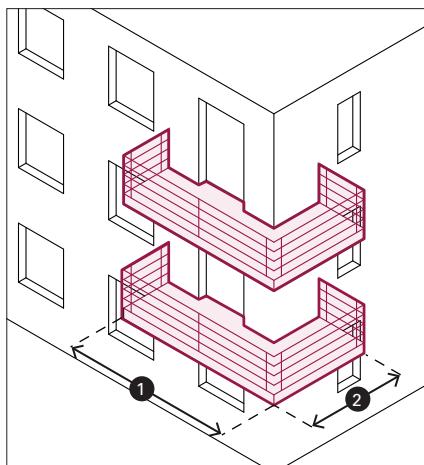
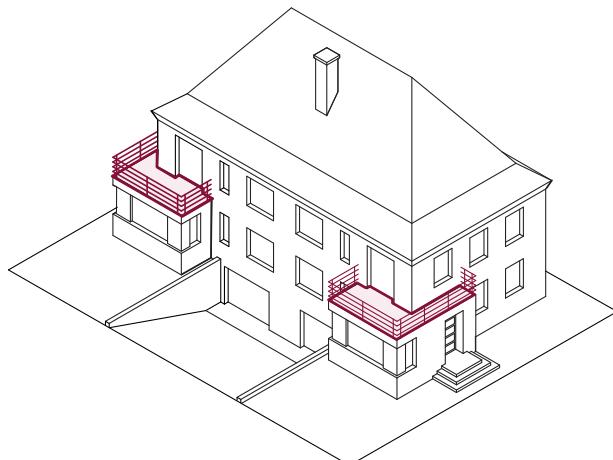
Неотапливаемые помещения в виде выступающих из плоскости фасадов зданий огражденных площадок.

При применении каркасной конструкции плиты балкона обязательна зашивка ее нижней и торцевых плоскостей с декоративной обшивкой или оштукатуриванием.

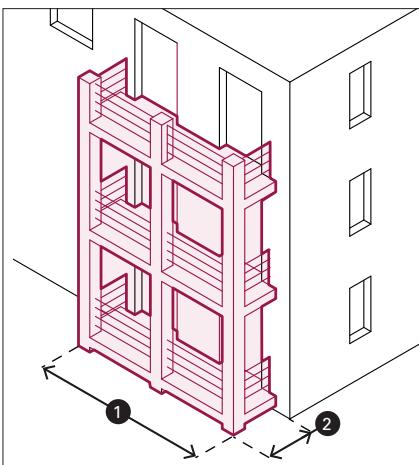
Размеры зависят от типологии балкона.

## ОБЩИЕ ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

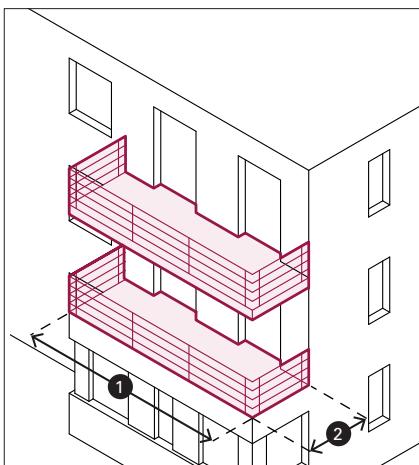
<b>ДОПУСТИМЫЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	ограждения: светопрозрачные из кованого или сварного металла, либо глухие — оштукатуренная каменная кладка
<b>ЗАПРЕЩЕННЫЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	пеностекло, органическое стекло, ПВХ-сайдинг, профилированный стальной лист, асбестоцементный лист и ондулин
<b>ШИРИНА</b>	не меньше ширины балконной двери + по 15 см с каждой из сторон по бокам (но не менее 1,5 м)



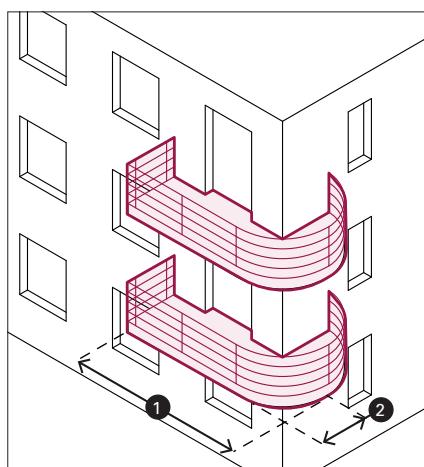
- ① Ширина, м  $\leq 6$   
② Выступ, м  $\leq 2$



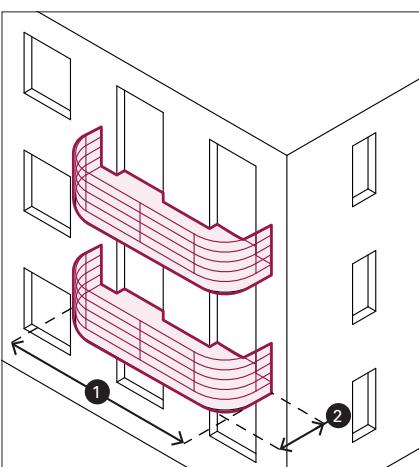
- ① Ширина, м  $\leq 7,5$   
② Выступ, м  $\leq 3$



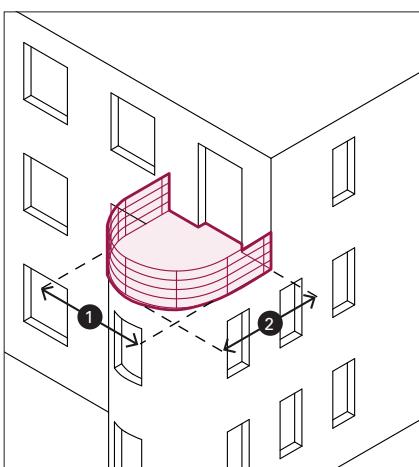
- ① Ширина, м  $\leq 6$   
② Выступ, м  $\leq 3$



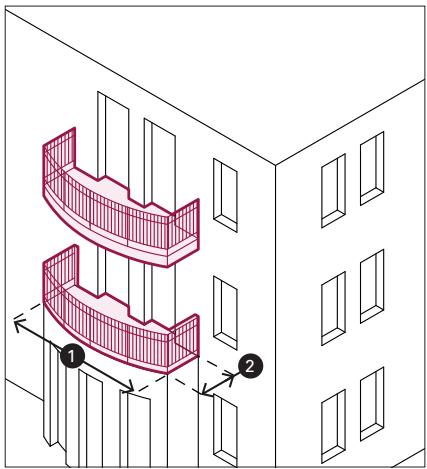
- ① Ширина, м  $\leq 6$   
② Выступ, м  $\leq 2$



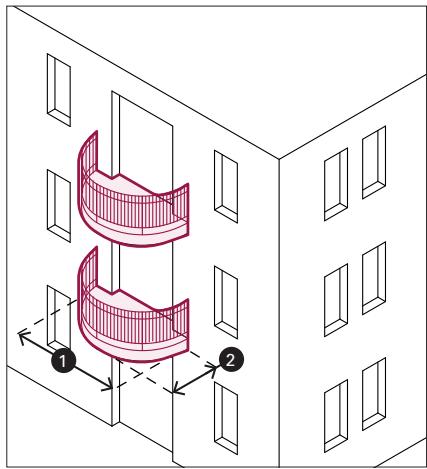
- ① Ширина, м  $\leq 5$   
② Выступ, м  $\leq 2$



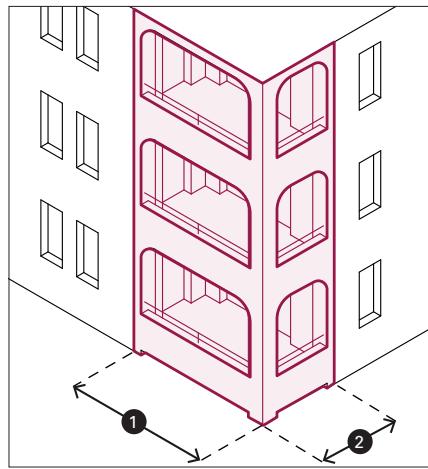
- ① Ширина, м  $\leq 3$   
② Выступ, м  $\leq 4$



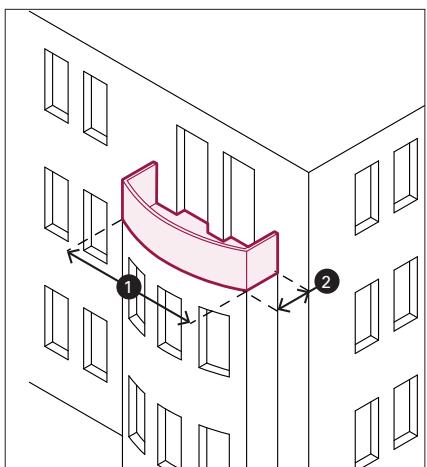
1	Ширина, м	$\leq 5$
2	Выступ, м	$\leq 2$



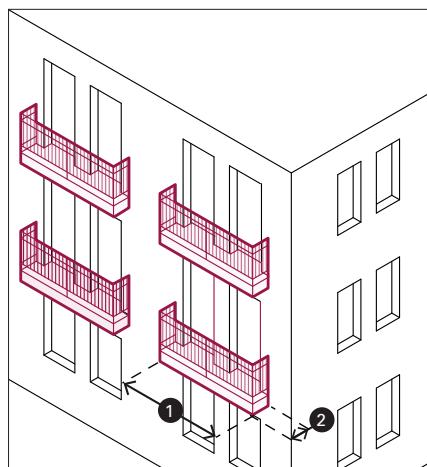
1	Ширина, м	$\leq 3$
2	Выступ, м	$\leq 1,5$



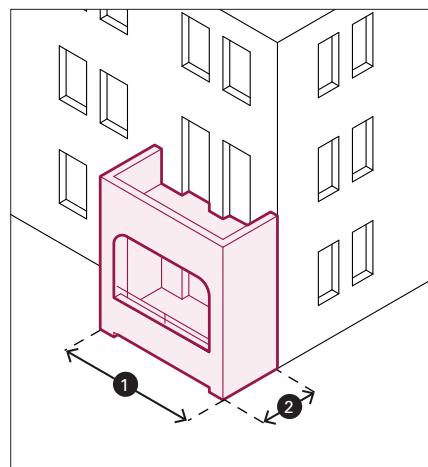
1	Ширина, м	$\leq 5$
2	Выступ, м	$\leq 3$



1	Ширина, м	$\leq 5$
2	Выступ, м	$\leq 2$



1	Ширина, м	$\leq 3$
2	Выступ, м	$\leq 0,5$



1	Ширина, м	$\leq 4$
2	Выступ, м	$\leq 3$

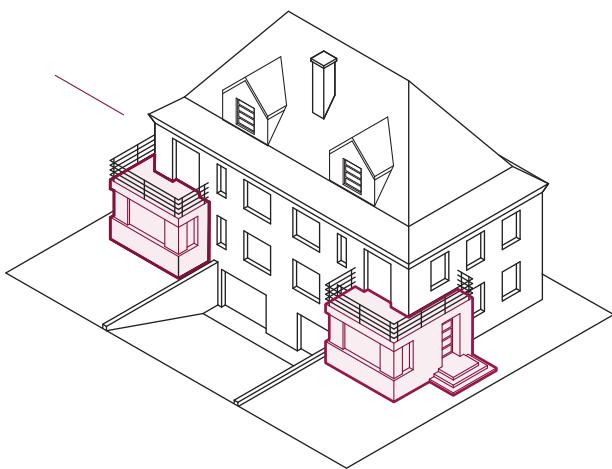
# ЭРКЕРЫ



Выступающие из фасадных частей плоскости вертикальные объемы с окнами, увеличивающими площадь внутренних помещений и освещенность внутри.

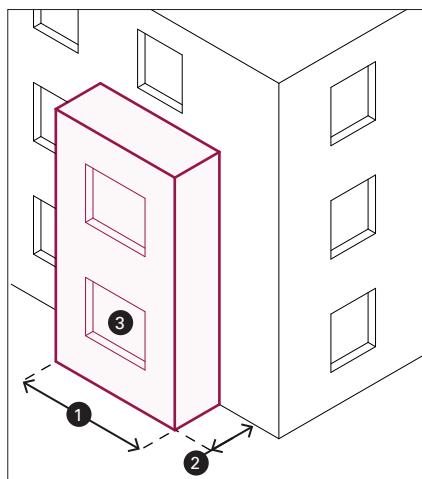
## ОБЩИЕ ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

ШИРИНА	в зависимости от типа
ГЛУБИНА ВЫСТУПАЮЩЕЙ ЧАСТИ ЗА ПЛОСКОСТЬ ФАСАДА	в зависимости от типа
ДОПУСТИМЫЕ МАТЕРИАЛЫ	натуральный либо искусственный камень; кирпич, бетон, металл, дерево
ЗАПРЕЩЕННЫЕ МАТЕРИАЛЫ	все, согласно перечню запрещенных материалов для исторических зон

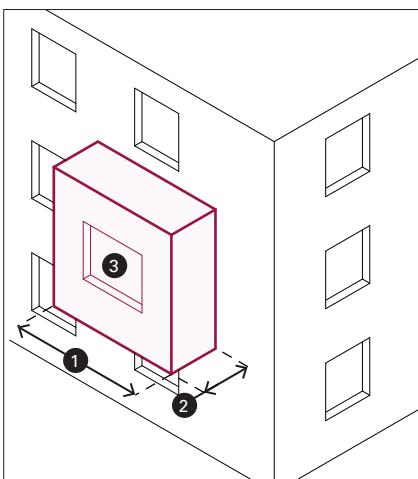


- Типология эркеров предполагает разную высотность.
- Эркер может располагаться на уровне первого этажа и выше. Максимальная высота без учета крыши не должна превышать 14 м.
- Завершением эркера может выступать балкон.
- При наличии мансардного этажа эркер может быть сопряжен с крышей.

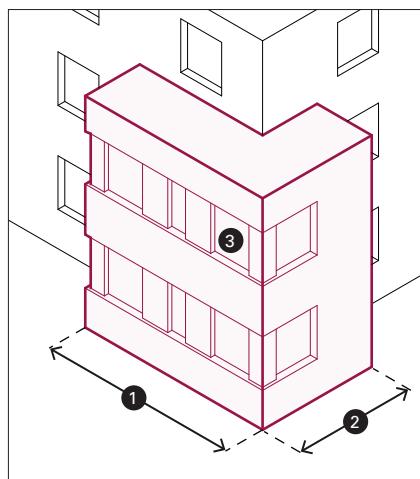
## ЭРКЕРЫ ПРЯМОУГОЛЬНОЙ ФОРМЫ



① Ширина, м	$\leq 5$
② Выступ, м	$\leq 2,5$
③ Процент остекления, %	$\geq 17,5$

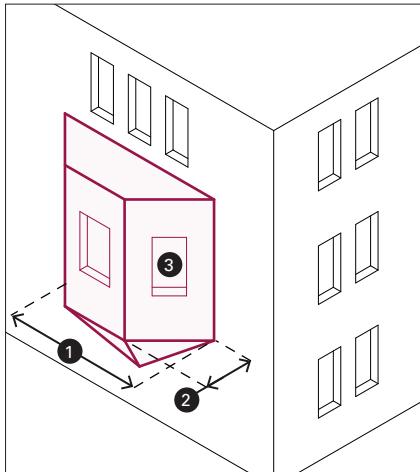


① Ширина, м	$\leq 5$
② Выступ, м	$\leq 2,5$
③ Процент остекления, %	$\geq 17,5$

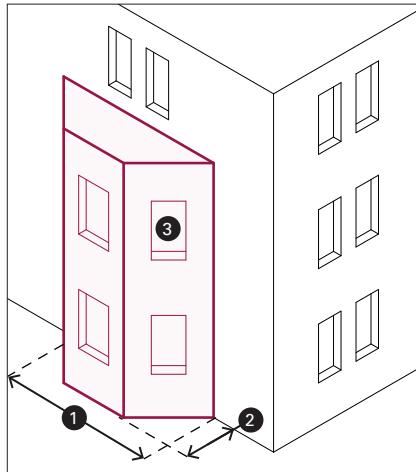


① Ширина, м	$\leq 5$
② Выступ, м	$\leq 2,5$
③ Процент остекления, %	$\geq 17,5$

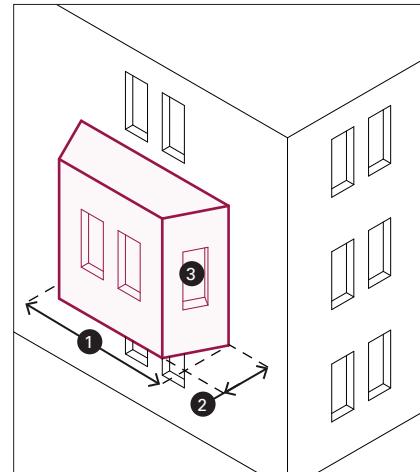
## ЭРКЕРЫ ТРАПЕЦИЕВИДНОЙ ФОРМЫ



1 Ширина, м	$\leq 5$
2 Выступ, м	$\leq 2,5$
3 Процент остекления, %	$\geq 17,5$

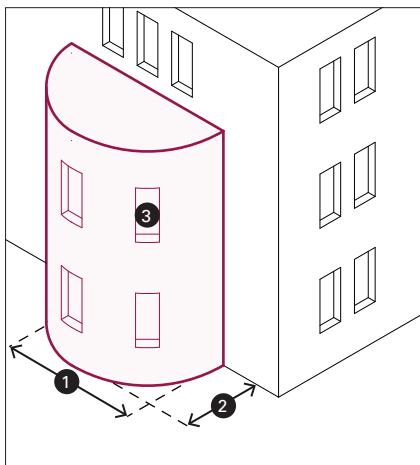


1 Ширина, м	$\leq 5$
2 Выступ, м	$\leq 2,5$
3 Процент остекления, %	$\geq 17,5$

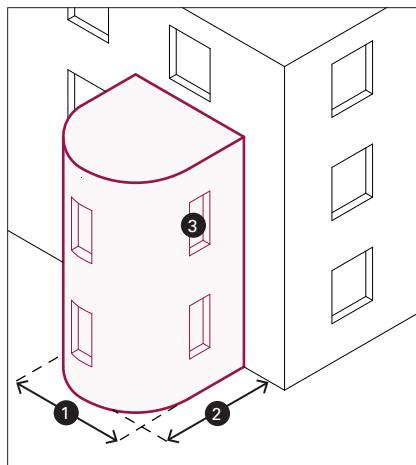


1 Ширина, м	$\leq 5$
2 Выступ, м	$\leq 2,5$
3 Процент остекления, %	$\geq 17,5$

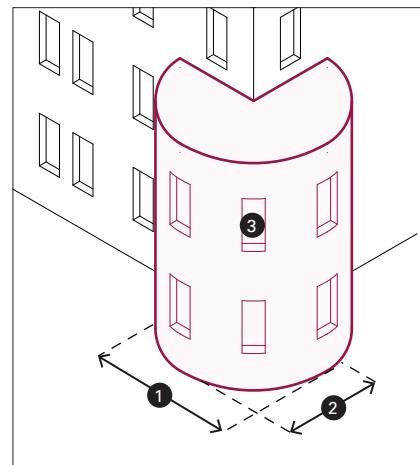
## ЭРКЕРЫ ПОЛУКРУГЛОЙ ФОРМЫ



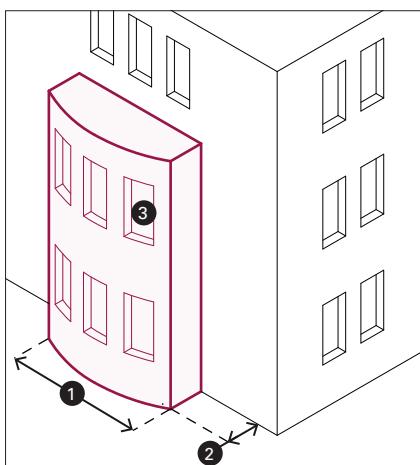
1 Ширина, м	$\leq 6$
2 Выступ, м	$\leq 3$
3 Процент остекления, %	$\geq 12,5$



1 Ширина, м	$\leq 4$
2 Выступ, м	$\leq 5$
3 Процент остекления, %	$\geq 12,5$



1 Ширина, м	$\leq 6$
2 Выступ, м	$\leq 3$
3 Процент остекления, %	$\geq 12,5$



1 Ширина, м	$\leq 6$
2 Выступ, м	$\leq 3$
3 Процент остекления, %	$\geq 20$

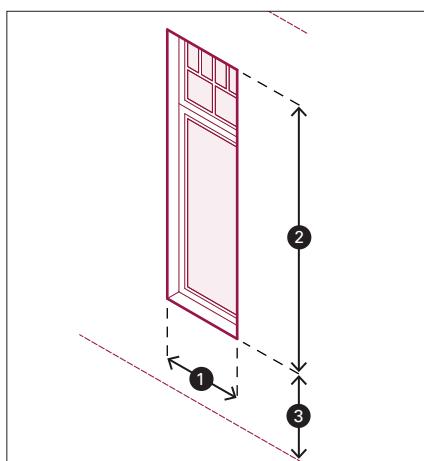
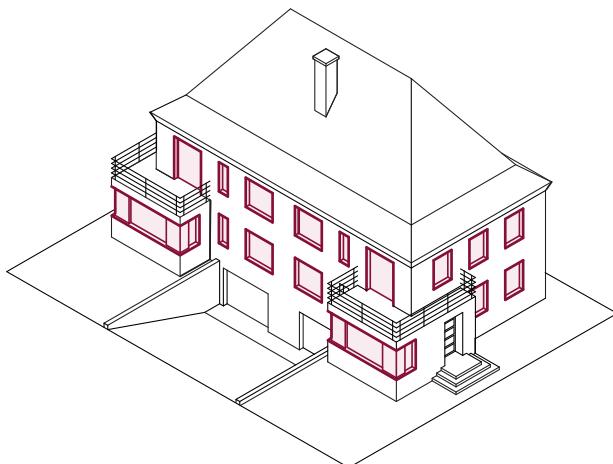
# ОКОННЫЕ ПРОЕМЫ



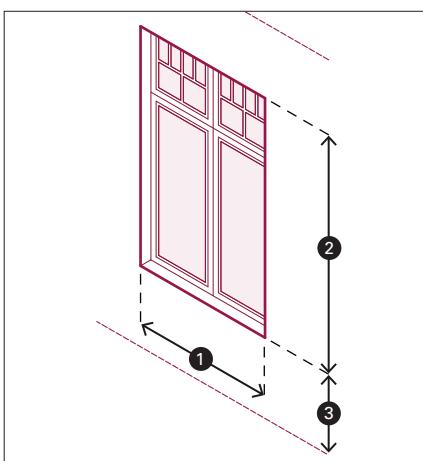
Проемы в стене, предназначенные для поступления в помещение света и для вентиляции. Габариты разные, в зависимости от типа.

## ОБЩИЕ ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

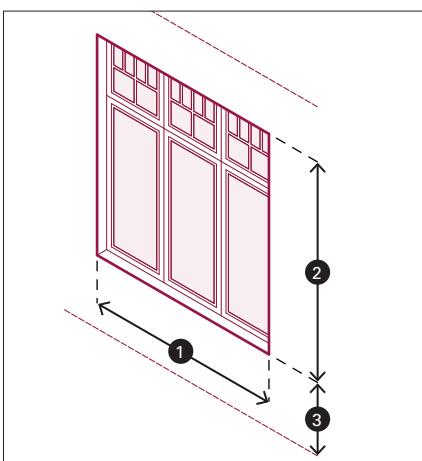
<b>ДОПУСТИМЫЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	древесина, металл, пластик; рекомендуется использовать архитектурное стекло для стеклопакетов
<b>ЗАПРЕЩЕННЫЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	запрещается имитация шпросов посредством межстекольного размещения



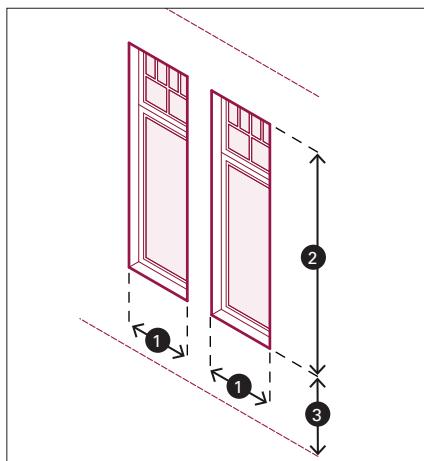
① Ширина, м	0,5–1,2
② Высота, м	1,6–2,4
③ Отступ от перекрытия, м	0,4–0,8



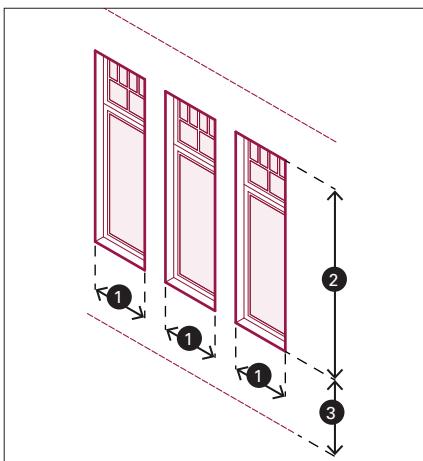
① Ширина, м	1,5–1,8
② Высота, м	1,6–2,4
③ Отступ от перекрытия, м	0,4–0,8



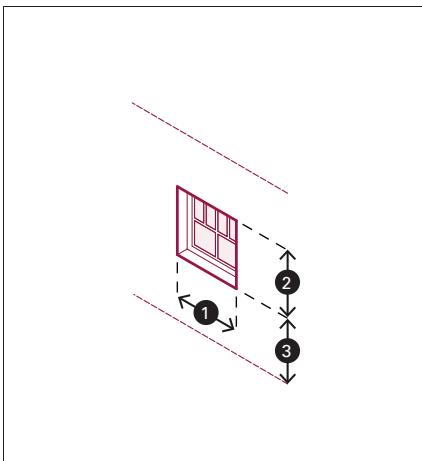
① Ширина, м	2–2,5
② Высота, м	1,6–2,4
③ Отступ от перекрытия, м	0,4–0,8



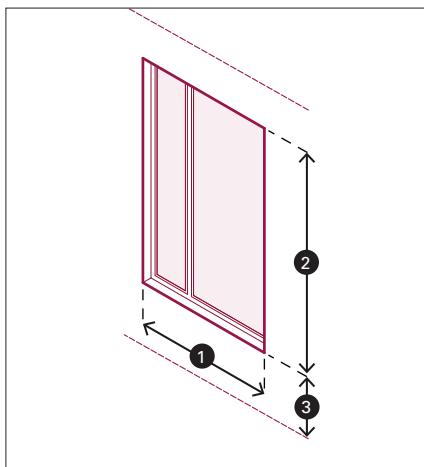
① Ширина, м	0,5–1,2
② Высота, м	1,6–2,4
③ Отступ от перекрытия, м	0,4–0,8



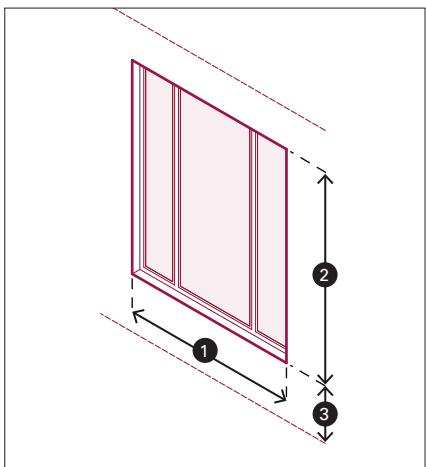
① Ширина, м	0,5–1,2
② Высота, м	1,6–2,4
③ Отступ от перекрытия, м	0,4–0,8



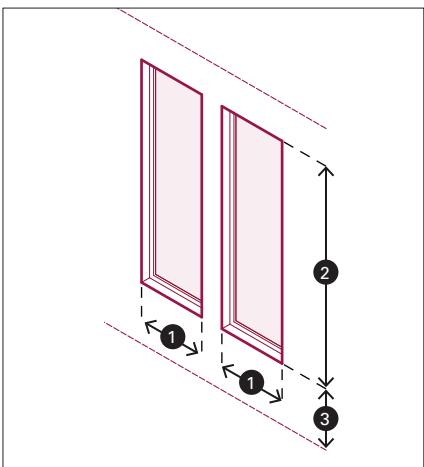
① Ширина, м	0,5–1,2
② Высота, м	0,5–1
③ Отступ от перекрытия, м	1,6–1,2



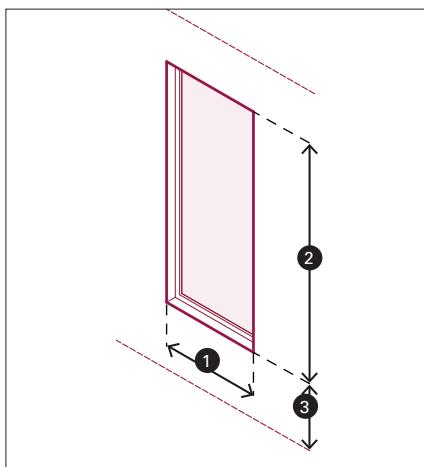
1 Ширина, м	1,5–1,8
2 Высота, м	1,6–2,8
3 Отступ от перекрытия, м	0–0,8



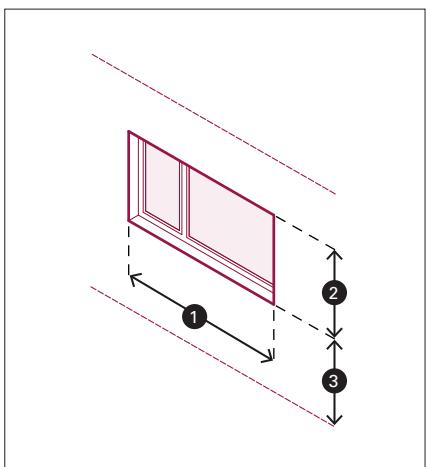
1 Ширина, м	2–3
2 Высота, м	1,6–2,8
3 Отступ от перекрытия, м	0–0,8



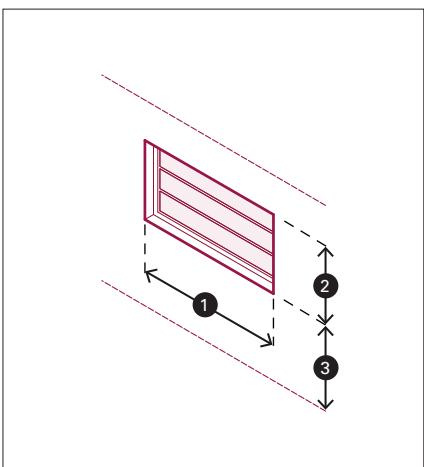
1 Ширина, м	0,5–1,2
2 Высота, м	0,25–0,75
3 Отступ от перекрытия, м	1,6–2,8



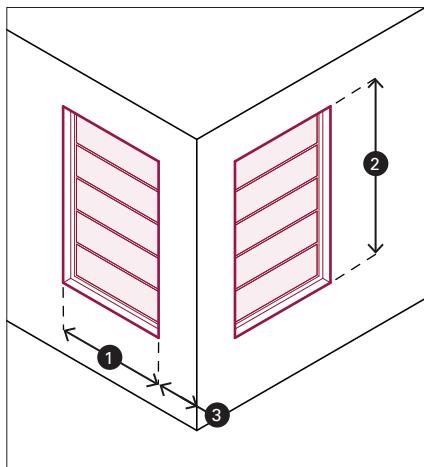
1 Ширина, м	0,5–1,2
2 Высота, м	1,6–2,8
3 Отступ от перекрытия, м	0–0,8



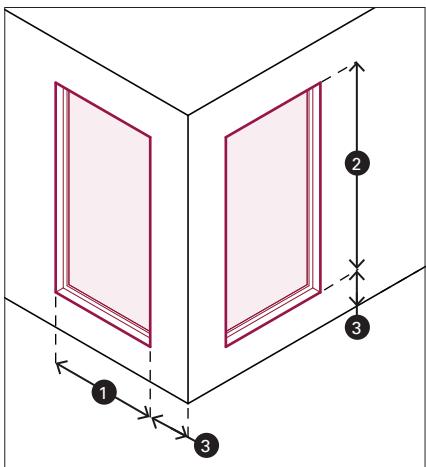
1 Ширина, м	0,5–2,5
2 Высота, м	0,5–1
3 Отступ от перекрытия, м	1,6–2,2



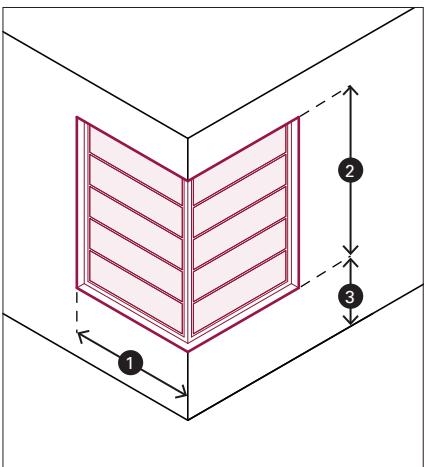
1 Ширина, м	0,5–1,8
2 Высота, м	0,5–1
3 Отступ от перекрытия, м	1,6–2,2



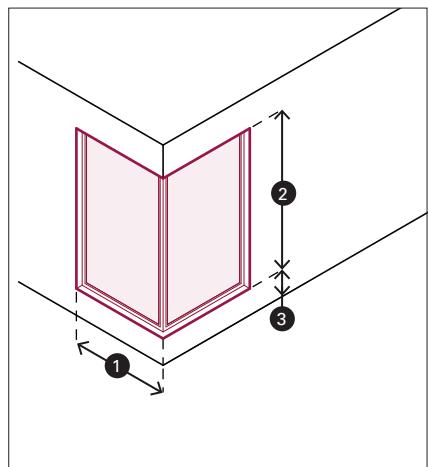
1 Ширина, м	0,5–1,8
2 Высота, м	0,5–0,75
3 Отступ от перекрытия, м	0,4–2,2



1 Ширина, м	0,5–1,2
2 Высота, м	1,6–2,4
3 Отступ от перекрытия, м	0,4–0,8

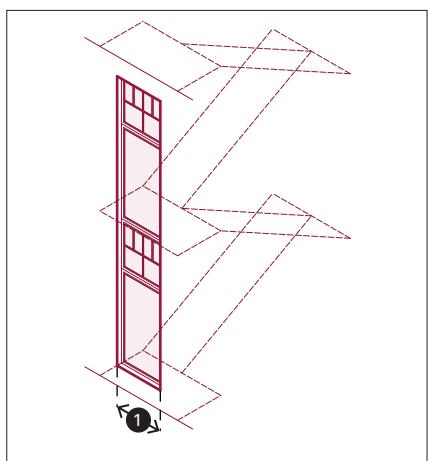


1 Ширина, м	0,5–1,2
2 Высота, м	1,6–2,4
3 Отступ от перекрытия, м	0,4–0,8

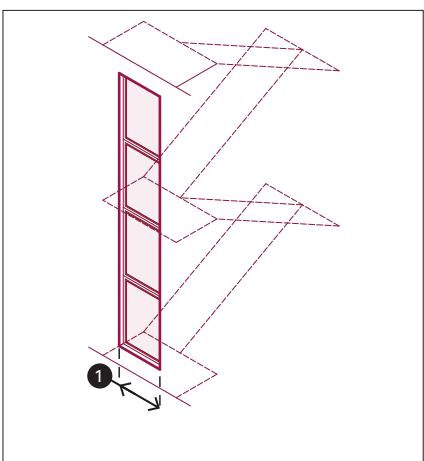


1 Ширина, м	0,5–1,2
2 Высота, м	1,6–2,4
3 Отступ от перекрытия, м	0,4–0,8

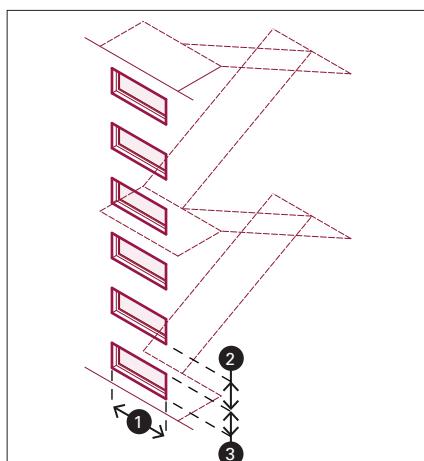
#### ОКНОННЫЕ ПРОЕМЫ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК



1 Ширина, м	0,5–1,2
-------------	---------



1 Ширина, м	0,5–2
-------------	-------



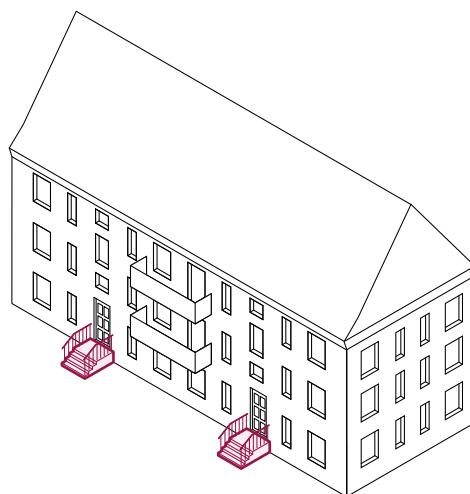
1 Ширина, м	1–1,8
2 Высота, м	0,5–1,2
3 Высота глухой части, м	0,25–1

# КРЫЛЬЦА



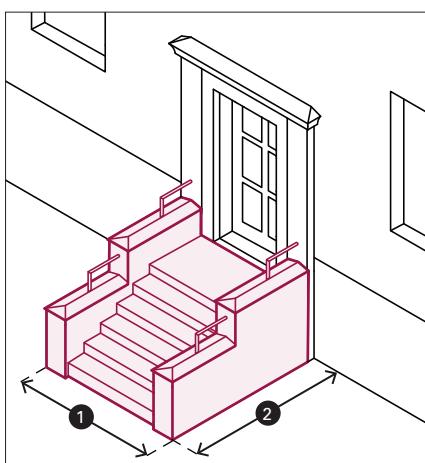
Наружные пристройки (часто крытые) при входах в здания, через которые осуществляется вход и выход из помещения.

Для многоквартирной застройки входную площадку необходимо организовать на уровне тротуара, тамбуры и лестничные марши на первый этаж — встраивать во внутренний объем здания. Высота крыльца определяется индивидуально, в зависимости от высоты цоколя. Габариты ступенек — 300 × 150 мм.

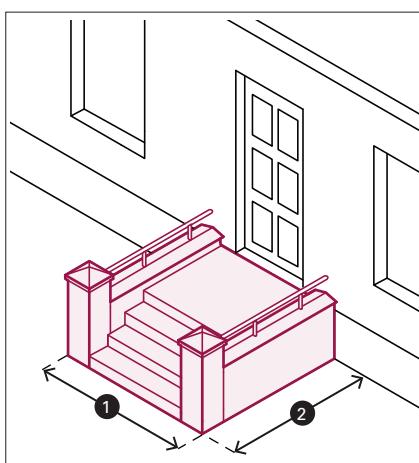


## ОБЩИЕ ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

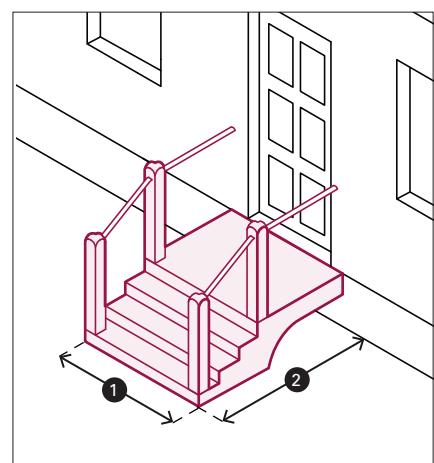
ДОПУСТИМЫЕ МАТЕРИАЛЫ	натуральный либо искусственный камень; кирпич, бетон, металл, дерево
ЗАПРЕЩЕННЫЕ МАТЕРИАЛЫ	пеностекло, органическое стекло, ПВХ-сайдинг, профилированный стальной лист (для ограждений и балюстрад), асбестоцементный лист



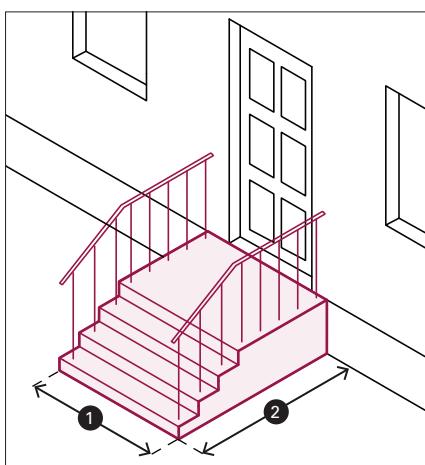
1	Ширина, м	2–3
2	Выступ, м	макс. 2,5



1	Ширина, м	2–3
2	Выступ, м	макс. 2,5



1	Ширина, м	2–3
2	Выступ, м	макс. 2,5



1	Ширина, м	1,5–3
2	Выступ, м	макс. 2,5

# ФРОНТОНЫ



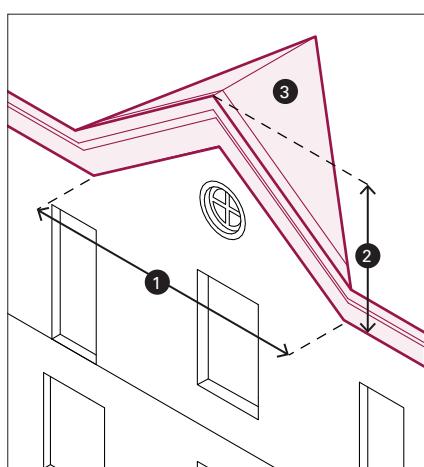
Завершения фасадов зданий, портиков, колоннад, ограниченные двумя скатами крыши по бокам и карнизом у основания.

## ОБЩИЕ ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТА

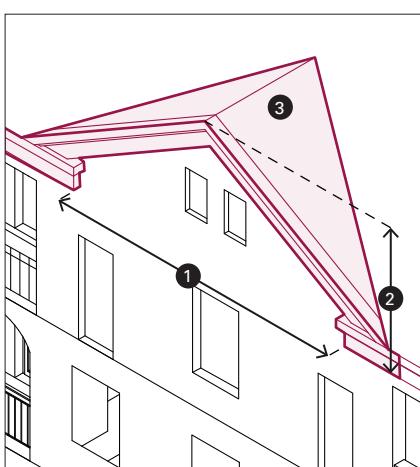
<b>ДОПУСТИМЫЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	натуральный либо искусственный камень; кирпич, древесина, металл, бетон
<b>ЗАПРЕЩЕННЫЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	все, согласно списку запрещенных типов материалов в исторической зоне



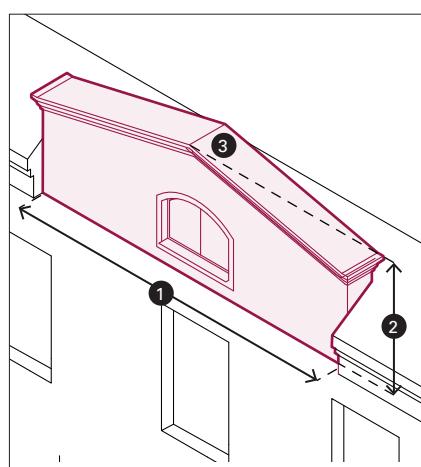
Мансардный



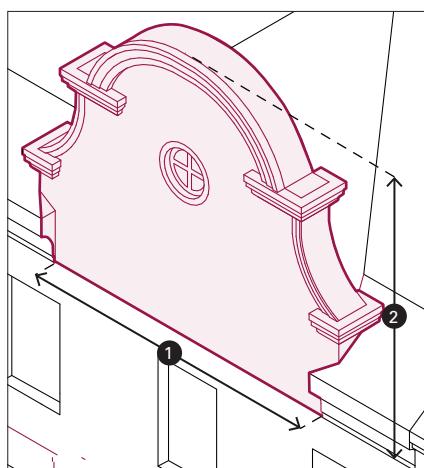
<b>1</b> Ширина, м	$\leq 5$
<b>2</b> Высота, м	$\leq 2,5$
<b>3</b> Уклон, °	30–40



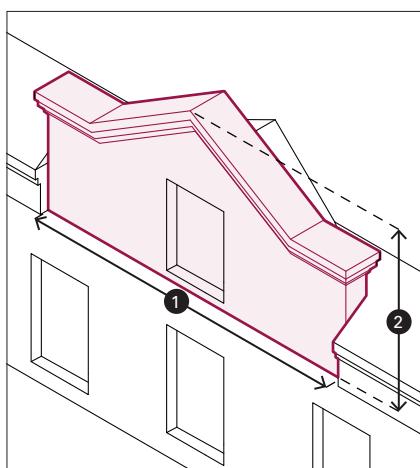
<b>1</b> Ширина, м	$\leq 8,5$
<b>2</b> Высота, м	$\leq 2,5$
<b>3</b> Уклон, °	30–40



<b>1</b> Ширина, м	$\leq 5$
<b>2</b> Высота, м	$\leq 2$
<b>3</b> Уклон, °	11–20



<b>1</b> Ширина, м	$\leq 5,5$
<b>2</b> Высота, м	$\leq 3,5$



<b>1</b> Ширина, м	$\leq 6$
<b>2</b> Высота, м	$\leq 3,5$

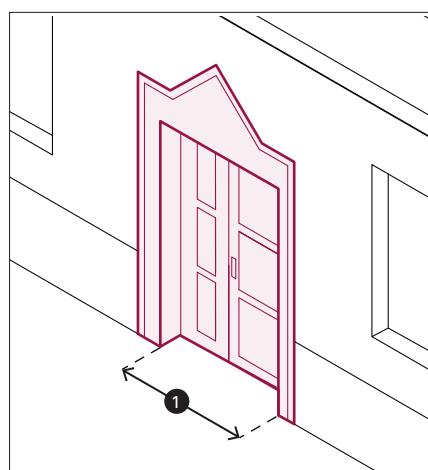
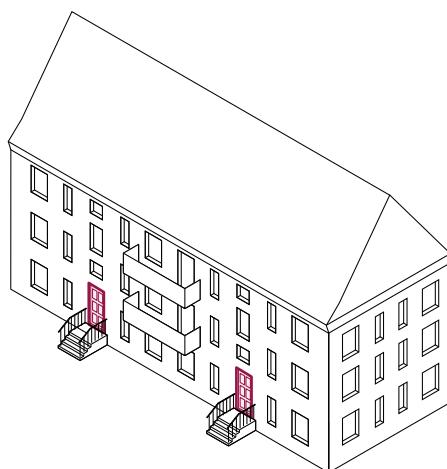
# ВХОДНЫЕ ГРУППЫ



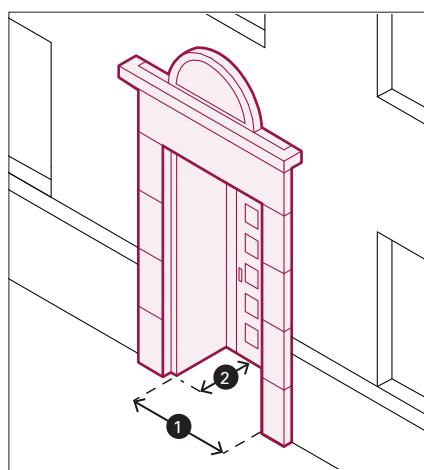
Архитектурные и технические элементы, устанавливаемые на входах в здания: входные двери, ниши, обрамления, карнизы, козырьки и другие.

## ОБЩИЕ ПАРАМЕТРЫ

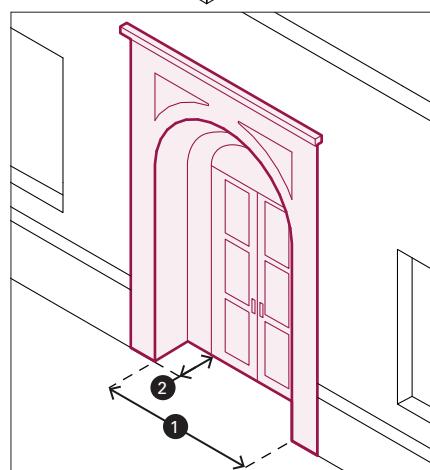
<b>ДОПУСТИМЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОТДЕЛКИ</b>	натуральный либо искусственный камень; кирпич, плитка под кирпич, штукатурка с последующей покраской, бетон; дверные заполнения выполняются из древесины
<b>ЗАПРЕЩЕННЫЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	пеностекло, органическое стекло, ПВХ-сайдинг, профилированный стальной лист (для ограждений)



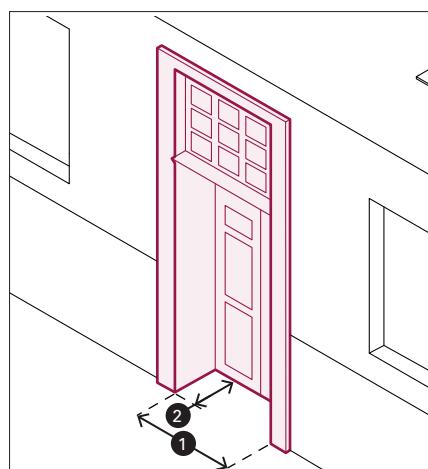
<b>1</b> Ширина дверного проема, м	1,2 x 2,1
Материалы обрамления: кирпич, плитка под кирпич	



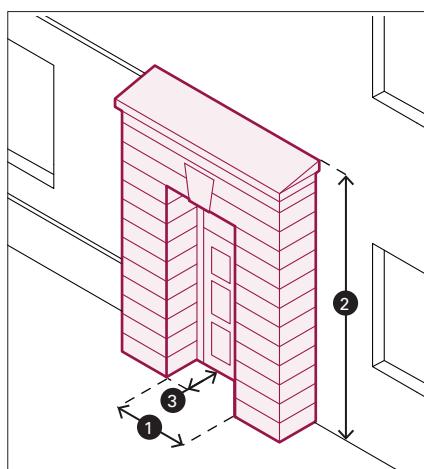
<b>1</b> Ширина дверного проема, м	1,1 x 2,6
<b>2</b> Глубина ниши, м	0,4
Обрамление арочного портала, м	



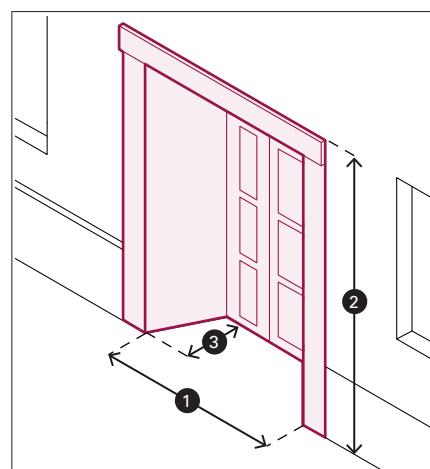
<b>1</b> Ширина дверного проема, м	0,95 x 2,1
<b>2</b> Глубина ниши, м	0,2
Обрамление главного входа в виде наличника	



<b>1</b> Ширина дверного проема, м	1,1 x 2,1
<b>2</b> Глубина ниши, м	0,45
Главный вход обрамлен карнизом	



<b>1</b> Ширина дверного проема, м	0,95 x 2,7
<b>2</b> Высота элемента, м	3,9
Глубина ниши, м	



<b>1</b> Ширина дверного проема, м	0,95 x 2,7
<b>2</b> Высота элемента, м	3,9
Глубина ниши, м	

# РЕКОНСТРУКЦИЯ ПРИСТРОЕК

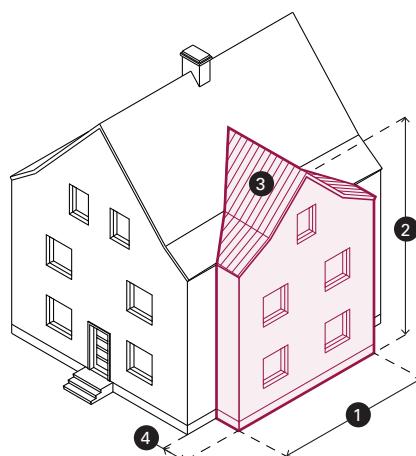


## БОКОВОЕ КРЫЛО (ФЛИГЕЛЬ)

Небольшая боковая пристройка под собственной кровлей.

Рекомендуется отделка в соответствии с архитектурным обликом сооружения, использование кровельных и стекловых материалов, их фактур, узоров и цветов, уже примененных на фасадах здания.

ПАРАМЕТРЫ	ГАБАРИТЫ
Этажность, эт.	2–4
① Ширина	макс. 1/2 глубины застройки
② Высота конька крыши, карниза	не может быть выше основной части здания
③ Форма и угол крыши, свесы кровли	как у основной части здания
④ Длина бокового крыла	не более половины длины фасада по уличному фронту

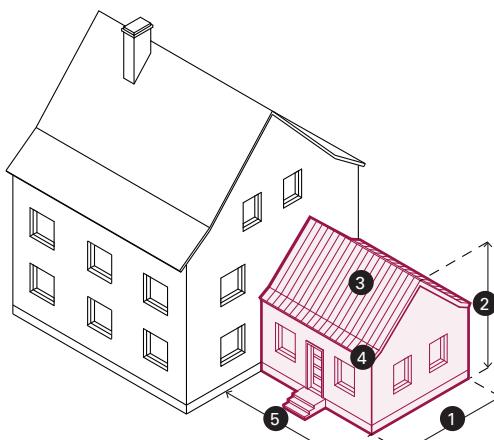


## ПРИСТРОЙКА

Выступающий из фасадной части плоскости вертикальный объем с окнами, увеличивающий площадь внутреннего помещения и повышающий его освещенность.

Рекомендуется отделка в соответствии с архитектурным обликом сооружения, использование кровельных и стекловых материалов, их фактур, узоров и цветов, уже примененных на фасадах здания.

ПАРАМЕТРЫ	ГАБАРИТЫ
Этажность, эт.	1–3
① Ширина пристройки	не превышает глубину застройки основной части здания, но не более 8 м
② Высота конька крыши	ниже карниза здания не менее чем на 0,5 м
③ Форма и угол крыши	плоская, двухскатная, вальмовая
④ Свесы кровли	как у основной части здания
⑤ Длина пристройки	не более половины длины фасада по уличному фронту

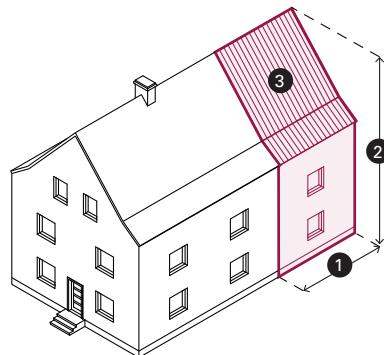


## УДЛИНЕНИЕ НЕСУЩЕГО ОСТОВА ЗДАНИЯ

Расширение длины здания при помощи пристройки к задней границе основного здания.

Рекомендуется отделка в соответствии с архитектурным обликом сооружения, использование кровельных и стено-вых материалов, их фактур, узоров и цветов, уже приме-ненных на фасадах здания.

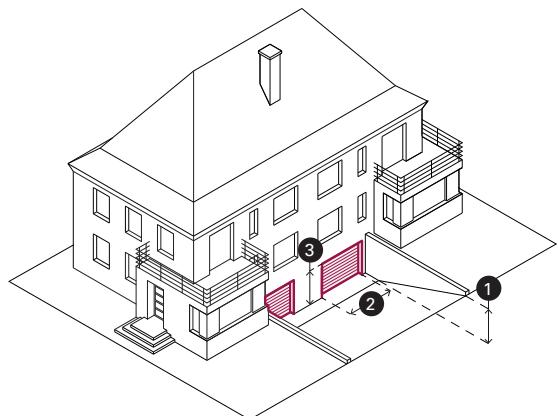
ПАРАМЕТРЫ	ГАБАРИТЫ
Этажность, эт.	как у остова здания
① Удлинение остова здания	макс. 1/2 глубины застройки
② Высота конька крыши, карниза	как у остова здания
③ Форма и угол крыши, свесы кровли	как у основной части здания
Ширина удлинения	как у основной части здания



## ГАРАЖ

Расширение длины здания при помощи пристройки к задней границе основного здания.

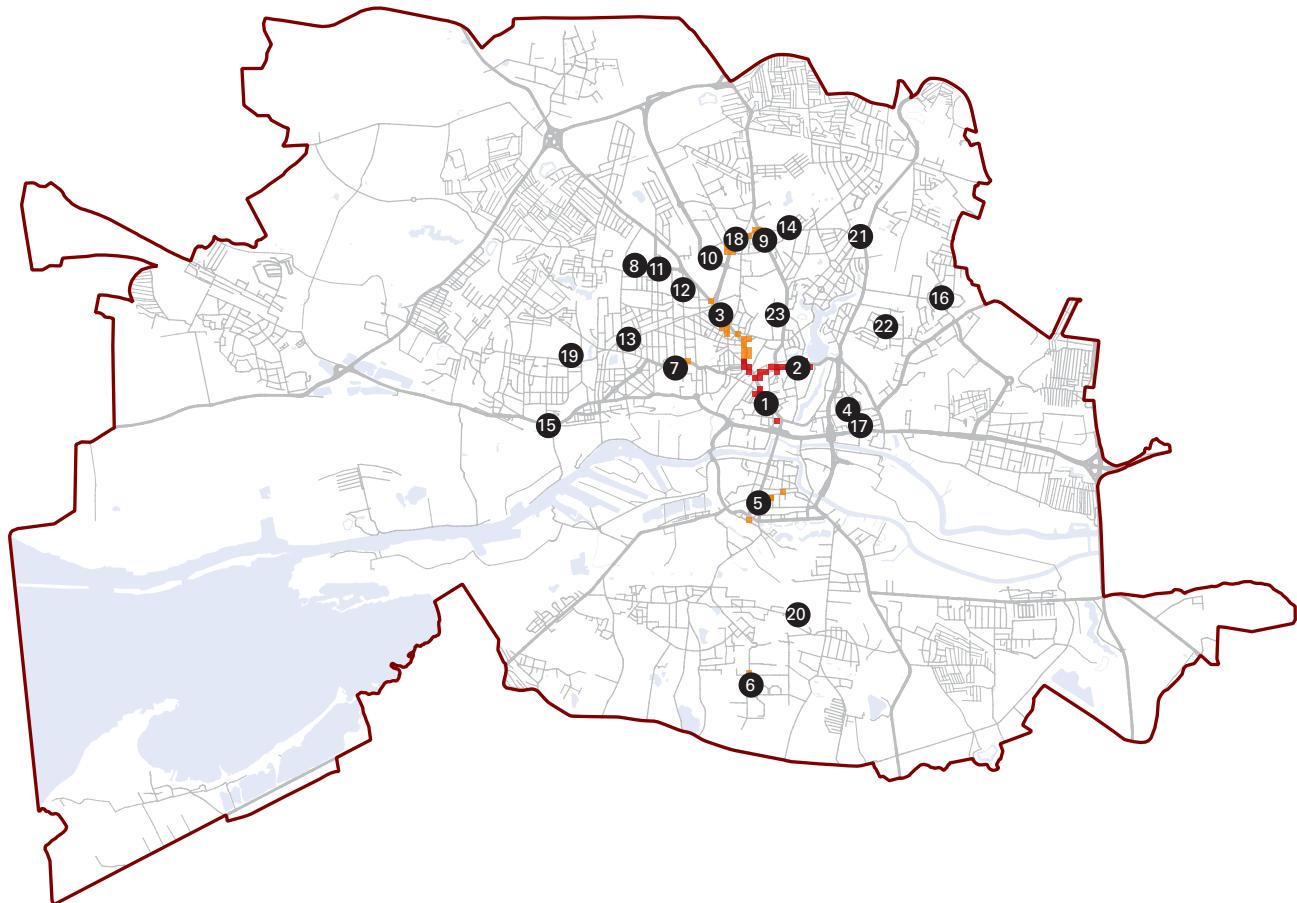
ПАРАМЕТРЫ	ГАБАРИТЫ
① Заглубление, м	$\leq 1,5$
② Ширина проезда, м	$\leq 3,5$
③ Высота, м	$\leq 2,2$





# ЧАСТЬ 7. РЕКОНСТРУКЦИЯ ЦЕНТРОВ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ

## 40. ЦЕНТРЫ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ



- 1 Участок Ленинского пр-та (от пл. Победы до ул. Шевченко)
- 2 Участок ул. Черняховского (от пл. Победы до ул. Сергеева)
- 3 Участок Советского пр-та (от пл. Победы до ул. Лейтенанта Яналова)
- 4 Участок ул. Фрунзе
- 5 Участки Ленинского пр-та (от пл. Калинина до ул. Багратиона) и ул. Багратиона (от Ленинского пр-та до ул. Красноармейской)
- 6 Участок ул. Интернациональной (от ул. Ульяны Громовой до б-ра Любови Шевцовой), рынок «Южный»
- 7 Участок пр-та Мира (от ул. Гостиной до ул. Кутузова)
- 8 Участок ул. Генерал-лейтенанта Захарова (Захаровский рынок)
- 9 Участок ул. Гайдара
- 10 Участок ул. Генерала Челнокова (Городской универсальный рынок Сельма)
- 11 Участок на пересечении ул. Красной и ул. Маршала Борзова
- 12 Участок ул. Космонавта Леонова
- 13 Участок на пересечении ул. Карла Маркса и Каштановой ал.

- 14 Участок ул. Горького (от Липовой ал. до ул. Шахматной)
- 15 Участок пр-та Победы (при ТЦ «Виктория»)
- 16 Участок ул. Артиллерийской
- 17 Участок ул. Грига (от ул. Фрунзе до Московского пр-та)
- 18 Участок ул. Согласия (при ТЦ «Бауцентр»)
- 19 Участок пр-та Мира
- 20 Участок ул. Судостроительной
- 21 Участок ул. Александра Невского (при ТЦ «Аврора»)
- 22 Участок ул. Куйбышева (и при ТЦ «Дюна»)
- 23 Участок ул. Горького (при ТУ «Две пятерки»)

### МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

- центр;
- периферия.

**41,15 га**

суммарная площадь

**23 шт.**

количество центров городской жизни

Центры городской жизни — наиболее активно используемые городские пространства с высоким сосредоточением предприятий торговли и услуг. Они рассчитаны на использование жителями центра и периферии и обеспечение их потребностей. В главе представлены рекомендации по организации функционального зонирования центров городской жизни и размещению в них элементов благоустройства.

ТИП УЧАСТКА ПАРАМЕТР \ ЦГ-1	ЦГ-1	ЦГ-2	ЦГ-3	ЦГ-4	ЦГ-5	ЦГ-6
Описание	Местный рынок, рынок выходного дня, эпизодического характера	Площадь перед торговым центром или крытым павильоном рынка и примыкающее скопление НТО	Площадь перед торговым центром	Участок на пересечении улиц, где на первых этажах прилегающей застройки размещается множество предприятий торговли	Улица или участок с преобладающей торговой функцией, в котором расположены торговые центры, гостиницы и другие объекты притяжения	Бульвар шириной 10–30 м. Расположен на периферии города. Концентрация объектов притяжения и торговых предприятий низкая
Отметка на карте	(17) 19	6 10	8 15 18 21 22 23	5 11 13	1 2 3 7	4 9 12 14 16 20
Геометрия участка	Прямоугольный	Прямоугольный	Прямоугольный	Пересечение улиц	Линейный	Линейный
Площадь, га	0,05–0,09	0,2–0,4	0,5–1	1–2	2–4	2–6
Расположение в городе	Периферия	Периферия	Периферия	Центр	Центр	Периферия
Интенсивность пешеходного потока	Средняя	Высокая	Средняя	Средняя	Высокая	Средняя
Интенсивность транспортного потока	Высокая	Низкая	Средняя	Средняя	Высокая	Средняя

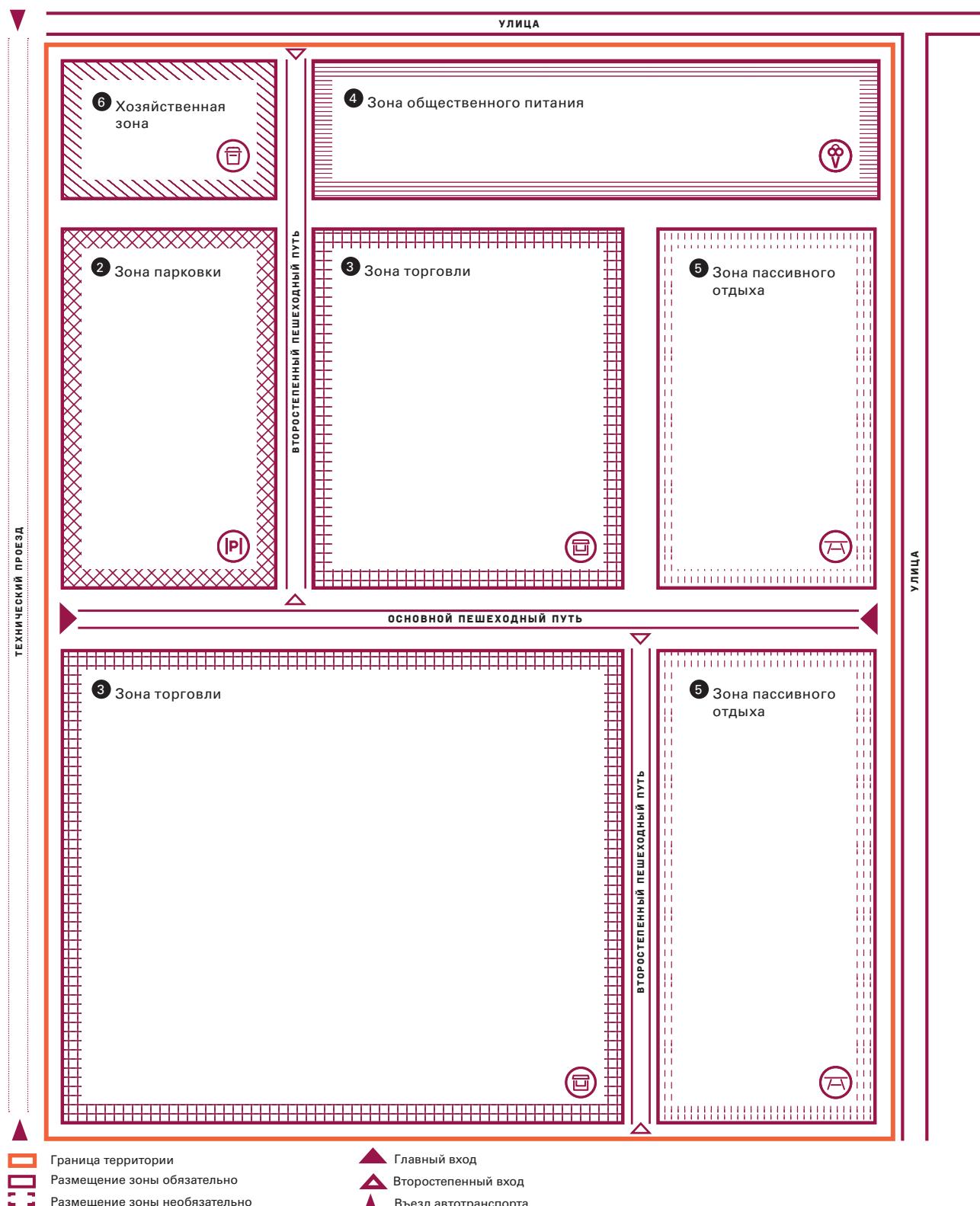
Центры городской жизни — точки пересечения потоков пользователей, места притяжения (или обладающие потенциалом для становления ими) — коммерческого и рекреационного характера.

Типология центров городской жизни учитывает геометрию участка под расположение такого центра, площадь участка, расположение в городе — центр или периферия, — интенсивность транспортного и пешеходного потоков, тип прилегающих улиц, наличие парковок и мест отдыха.

Преобразование центров городской жизни в соответствии с рекомендациями по функциональному зонированию позволит повысить комфорт горожан, создать условия для роста малого бизнеса и обустроить привлекательные места для проведения досуга. Особенно актуальны преобразования на периферии для разгрузки от пешеходного потока центра города: при наличии мест с рекреационной и торговой функциями местным жителям не придется выезжать за покупками в центр; а также для создания условий комфортного пребывания в своем районе.

# ЦЕНТР ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ ЦГ-1 (МЕСТНЫЙ РЫНОК)

## СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

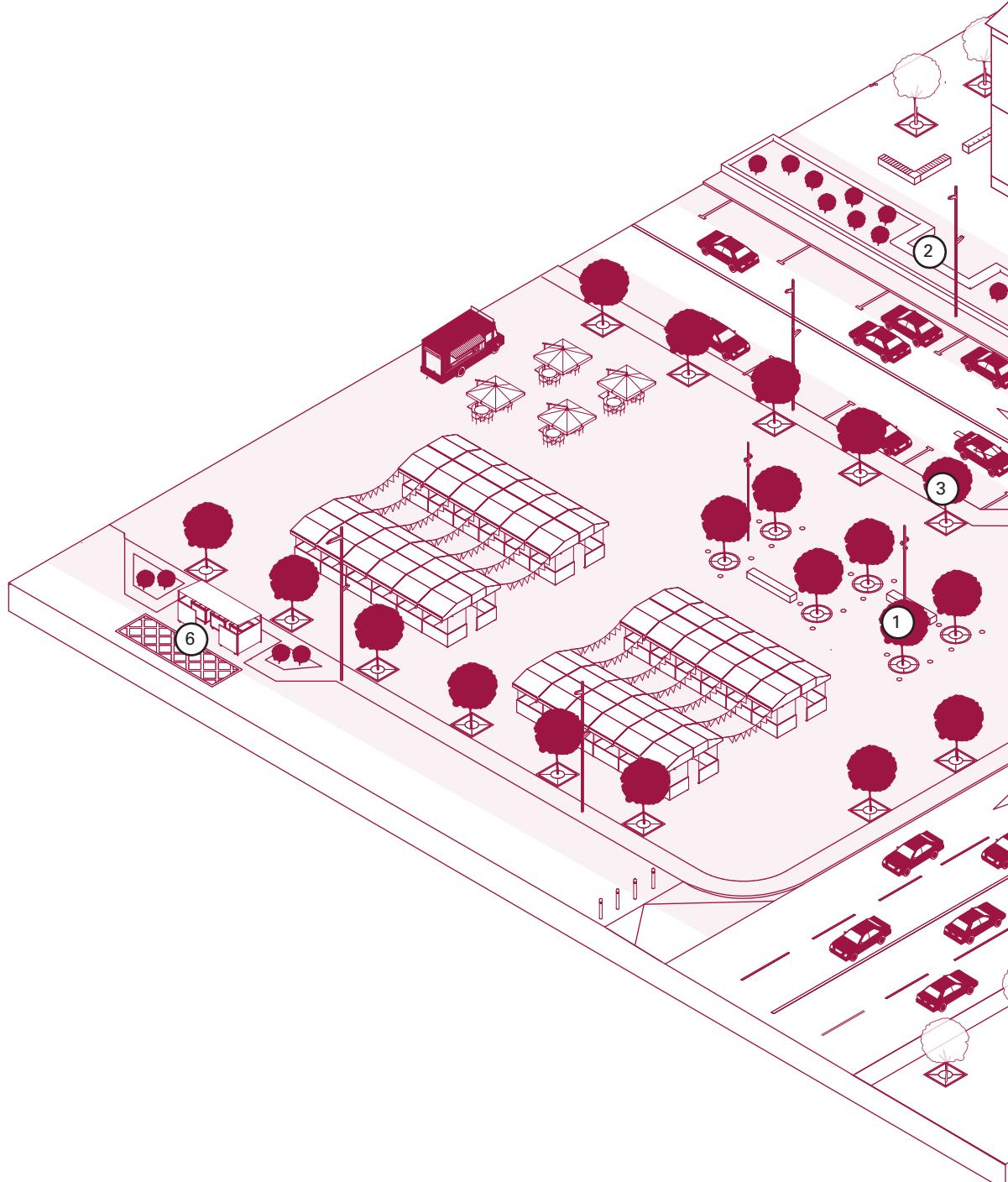


Представляет собой небольшой участок с группой НТО, формирующих рынок. Расположен рядом с остановками общественного транспорта, открытыми городскими пространствами и объектами притяжения. На прилегающих улицах и проездах небольшое количество парковочных мест. Пешеходный и транспортный потоки среднеинтенсивные. Пользователи — жители близлежащих районов, наибольшая посещаемость в выходные.

## ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

НАИМЕНОВАНИЕ	ОРГАНИЗАЦИЯ	РАЗМЕЩЕНИЕ	СОСТАВ
① Входная зона	Площадку перед входом необходимо предусмотреть из расчета 0,2–0,3 м <sup>2</sup> на одного посетителя, но не менее 18 м <sup>2</sup> . Рядом необходимо установить стенд с картой рынка.	Размещается рядом с зоной парковки и зоной торговли. Не следует размещать у входа хозяйственную зону, зоны развлекательных мероприятий, пассивного и активного отдыха.	— Входная группа.
② Зона парковки	Участок территории для временного хранения автотранспортных средств, посадки и высадки пассажиров или погрузки и разгрузки грузового транспорта. Зону парковки следует связать пешеходными путями с другими зонами.	Размещается вдоль прилегающих улиц по возможности рядом с входной зоной. Не следует располагать рядом с зонами общественного питания, пассивного отдыха.	— Перпендикулярная парковка, — проезд, — параллельная парковка, — парковка для инвалидов.
③ Зона торговли	Занимает большую часть территории рынка. Состоит из торговых рядов шириной не менее 6 м или зон обслуживания покупателей шириной не менее 3 м. Рекомендуемая ширина технических проходов — 1,5–2 м. Площадь зоны торговли принимается из расчета 15–25 м <sup>2</sup> на одного арендатора.	Размещается рядом с входной зоной. Допускается размещать вблизи зоны отдыха.	— Торговые павильоны, — навесы, — урны, точки подключения водопровода и электроэнергии.
④ Зона общественного питания	Часть сидений следует размещать под навесами и зонтами на случай непогоды. Для автокафе следует выделить отдельный участок зоны и организовать пути заезда. Площадь зоны посадочных мест следует принимать из расчета 25 м <sup>2</sup> на одно предприятие общепита. Минимальная ширина проходов между столами — 1,5 м.	Размещается рядом с зоной торговли. Допускается размещение вблизи входной зоны и зоны отдыха. Не следует размещать рядом с зонами парковки и хозяйственной.	— Столы с сиденьями, — навесы, — зонты, — автокафе, урны.
⑤ Зона пассивного отдыха	Участок под рекреационные площадки для тихого отдыха без активных физических нагрузок. Зона оборудуется сиденьями. Рекомендуется обустройство навесов на случай непогоды. Площадь зоны пассивного отдыха — 1/10 площади зоны торговли.	Размещается в удалении от всех прочих, за исключением зоны торговли.	— Сиденья, — урны, — элементы озеленения.
⑥ Хозяйственная зона	Площадка для сбора мусора группируется рядом со складом.	Размещается рядом с зоной парковки.	— Площадка для сбора мусора, — склад.

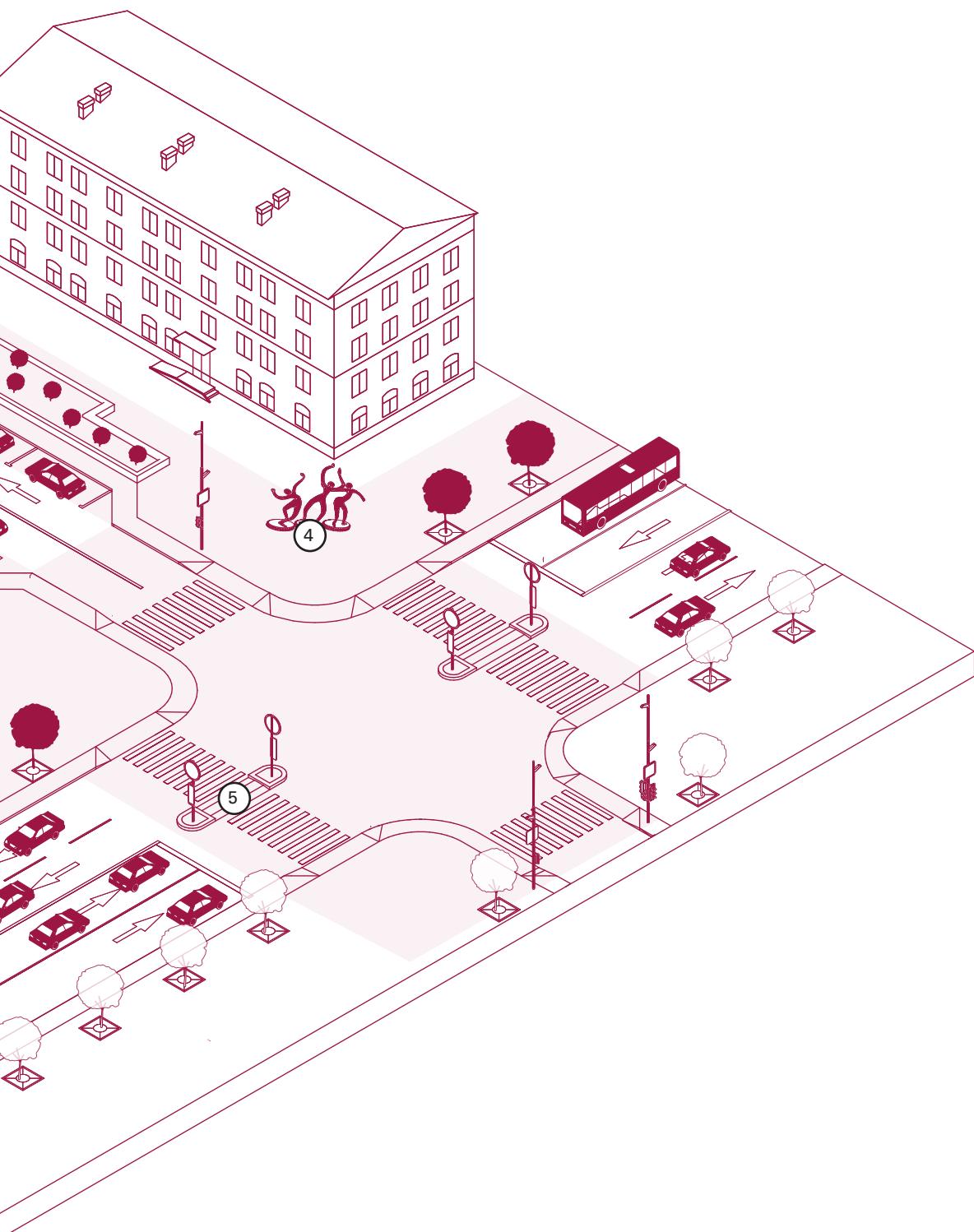
# МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ



1 Сетка озеленения формирует теневой навес и обособляет зону отдыха

2 Обособление мест для сидения в зоне озеленения формирует камерное пространство

3 Рядовая посадка деревьев увеличивает микроклиматический комфорт



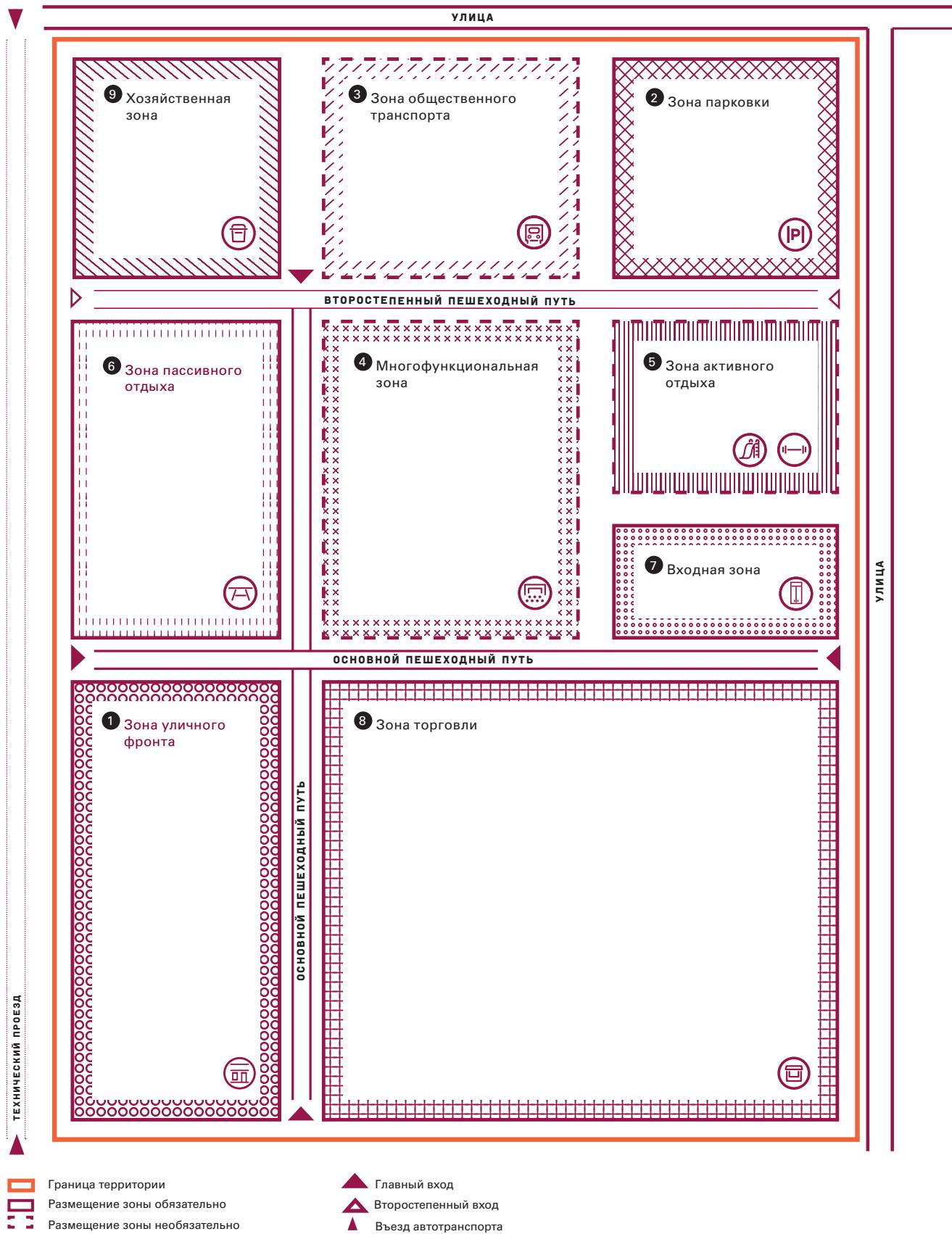
4 Элементы паблик-арта привлекают туристов и местных жителей

5 Для безопасности пешеходов следует устраивать островки безопасности при наличии полос движения более двух

6 Площадку для сбора мусора следует устраивать на прилегающих тихих улицах и проездах

# ЦЕНТР ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ ЦГ-2 (ПЛОЩАДЬ ПЕРЕД ТОРГОВЫМ ЦЕНТРОМ В ОКРУЖЕНИИ НТО)

## СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

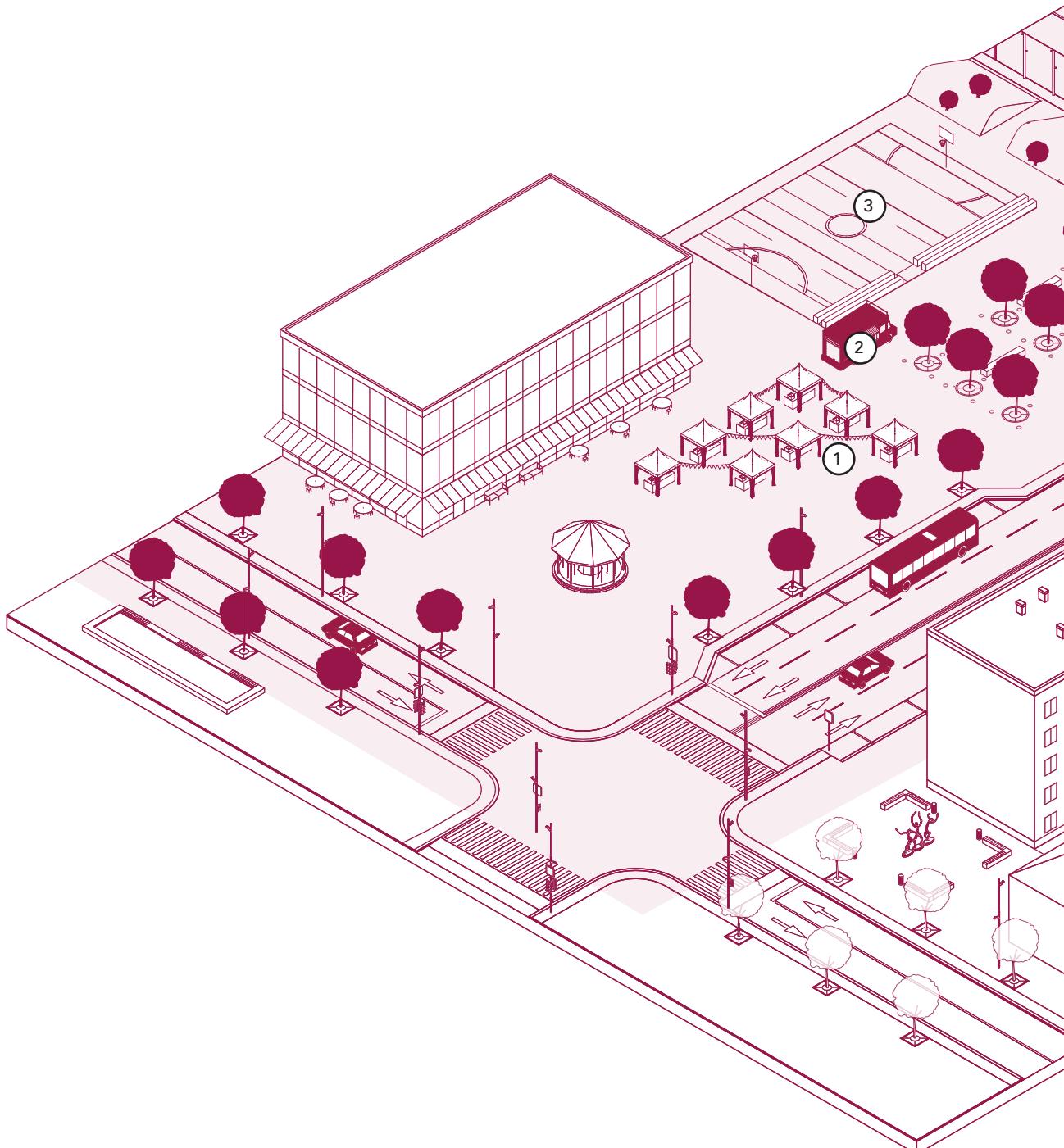


Представляет собой небольшую площадь перед крупным торговым центром с примыкающим скоплением некапитальных торговых объектов. Находится рядом с остановками общественного транспорта. На прилегающей территории расположена плоскостная наземная парковка. Пешеходный поток интенсивный, транспортный неинтенсивный. Пользователи — жители близлежащих районов, преимущественно приезжающие на автомобилях и общественном транспорте; наибольшая посещаемость в выходные.

## ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

НАИМЕНОВАНИЕ	ОРГАНИЗАЦИЯ	РАЗМЕЩЕНИЕ	СОСТАВ
❶ Зона уличного фронта	В зоне следует предусматривать места для размещения уличных кафе, выносной торговли или отдыха. Рекомендуемая ширина зоны уличного фронта — 3–5 м.	Размещается перед объектами общественно-деловой инфраструктуры.	— Уличные кафе или фуд-корт.
❷ Зона парковки	Участок территории, выделенный для временного хранения автотранспортных средств, посадки и высадки пассажиров или погрузки и разгрузки грузового транспорта.	Зону парковки следует связать пешеходными путями с многофункциональной зоной, разместить вблизи зоны общественного транспорта для удобства пересадки с личного автомобиля на общественный.	— Косоугольная парковка, — параллельная парковка, — парковка для инвалидов, — место посадки-высадки, — место погрузки и разгрузки.
❸ Зона общественного транспорта	Остановки размещаются в буферной полосе озеленения или остановочном кармане, при многополосном движении в одном направлении — в антикармане для снижения скорости потоков. Несколько остановочных павильонов следует объединять. Зона должна быть компактной, не препятствовать транзитным транспортным и пешеходным потокам.	Размещается на прилегающих улицах.	— Остановочный павильон, — информационная стела, — урна.
❹ Многофункциональная зона	Свободное пространство для проведения разных мероприятий в зависимости от сезона или дня недели: обустройство катка зимой, летом — проведение выставок или театральных представлений. Для крупных общественных мероприятий возможно частичное использование плоскостных парковок.	Размещается на пересечении пешеходных путей. Многофункциональная зона может быть объединена с зоной озеленения или включать зеленые насаждения.	— Кинотеатр под открытым небом, — скульптура, — фуд-корт, — фонтан, — временные ярмарки, — озеленение в мощении.
❺ Зона активного отдыха	Участок под игровые площадки и занятия спортом. Рекомендуется обособлять границы зоны живой изгородью высотой до 1,2 м.	Размещается рядом с пешеходными путями и многофункциональной зоной.	— Игровые площадки для детей, — площадки для настольных игр и настольного тенниса.
❻ Зона пассивного отдыха	Участок под площадки для тихого отдыха. Рекомендуется обособлять для минимизации шума со стороны улиц. Может дополняться высокоствольным и приподнятым озеленением.	Размещается рядом с многофункциональной зоной и зоной активного отдыха, если это не предполагает высокую шумовую нагрузку.	— Сиденья, — урны, — элементы озеленения.
❼ Входная зона	Архитектурный элемент, площадка для входа и выхода посетителей на территорию.	Размещается со стороны улицы с наиболее интенсивным пешеходным потоком.	— Входная группа, — площадка перед входом.
❽ Зона торговли	Состоит из торговых рядов, торговых променадов шириной не менее 6 м или зон обслуживания покупателей (ширина — не менее 3 м). Рекомендуемая ширина технических проходов — 1,5–2 м.	Размещается рядом с входом. Занимает большую часть площади.	— Торговый променад, — зона обслуживания покупателей, — технический проход, — нестационарные торговые объекты.
❾ Хозяйственная зона	Включает площадку для сбора мусора.	Размещается возле зоны парковки. Хозяйственную зону следует обособлять от других зон и предусматривать между ними пешеходные пути. Недопустимо размещать хозяйственную зону рядом с зоной уличного фронта, зонами пассивного и активного отдыха.	— Площадка для сбора мусора.

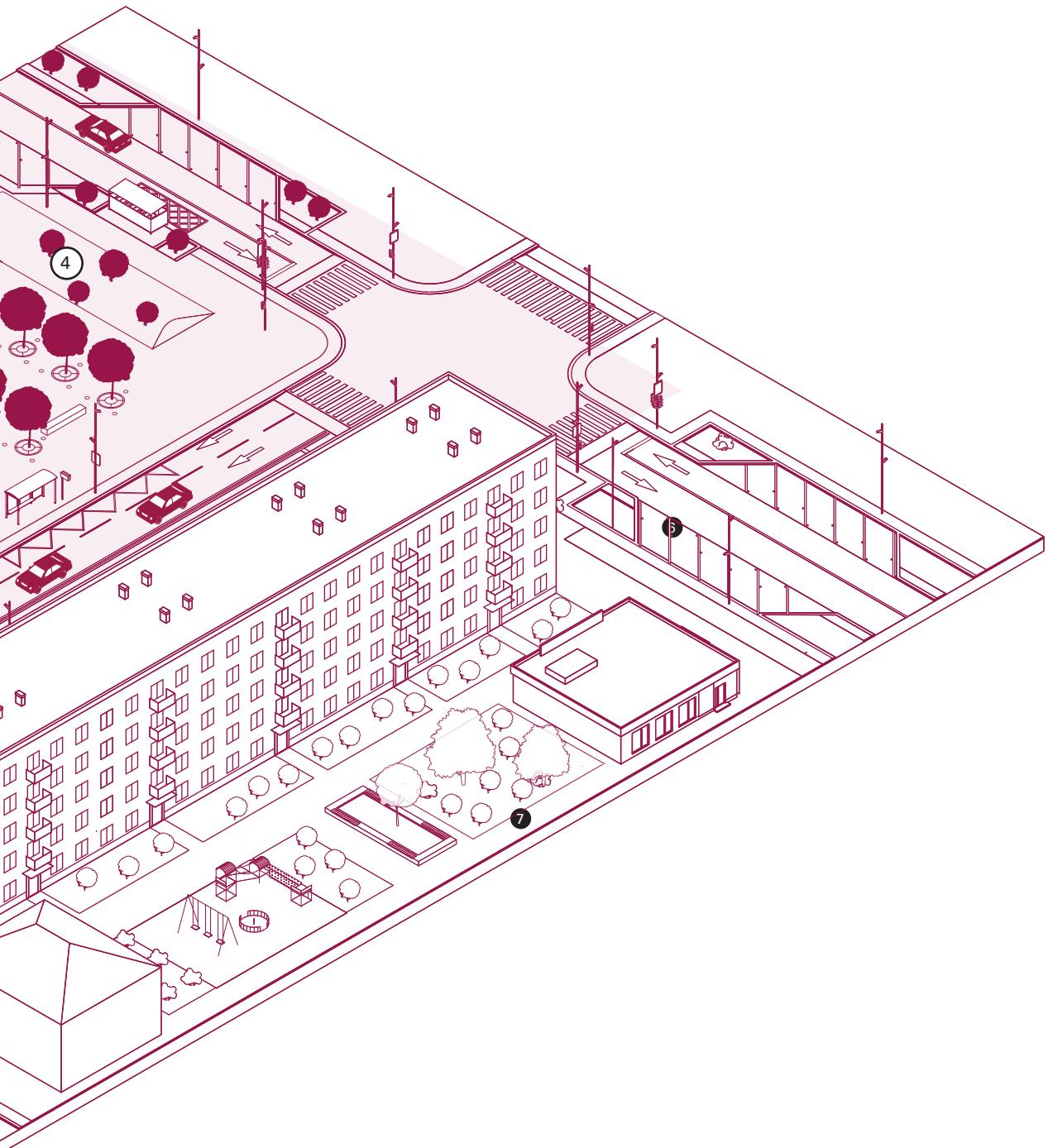
# МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ



1 Для комфортной зоны торговли следует обустраивать приямки с точками подключения к электричеству

2 Автокафе и сезонные кафе рекомендуется устраивать при зоне отдыха

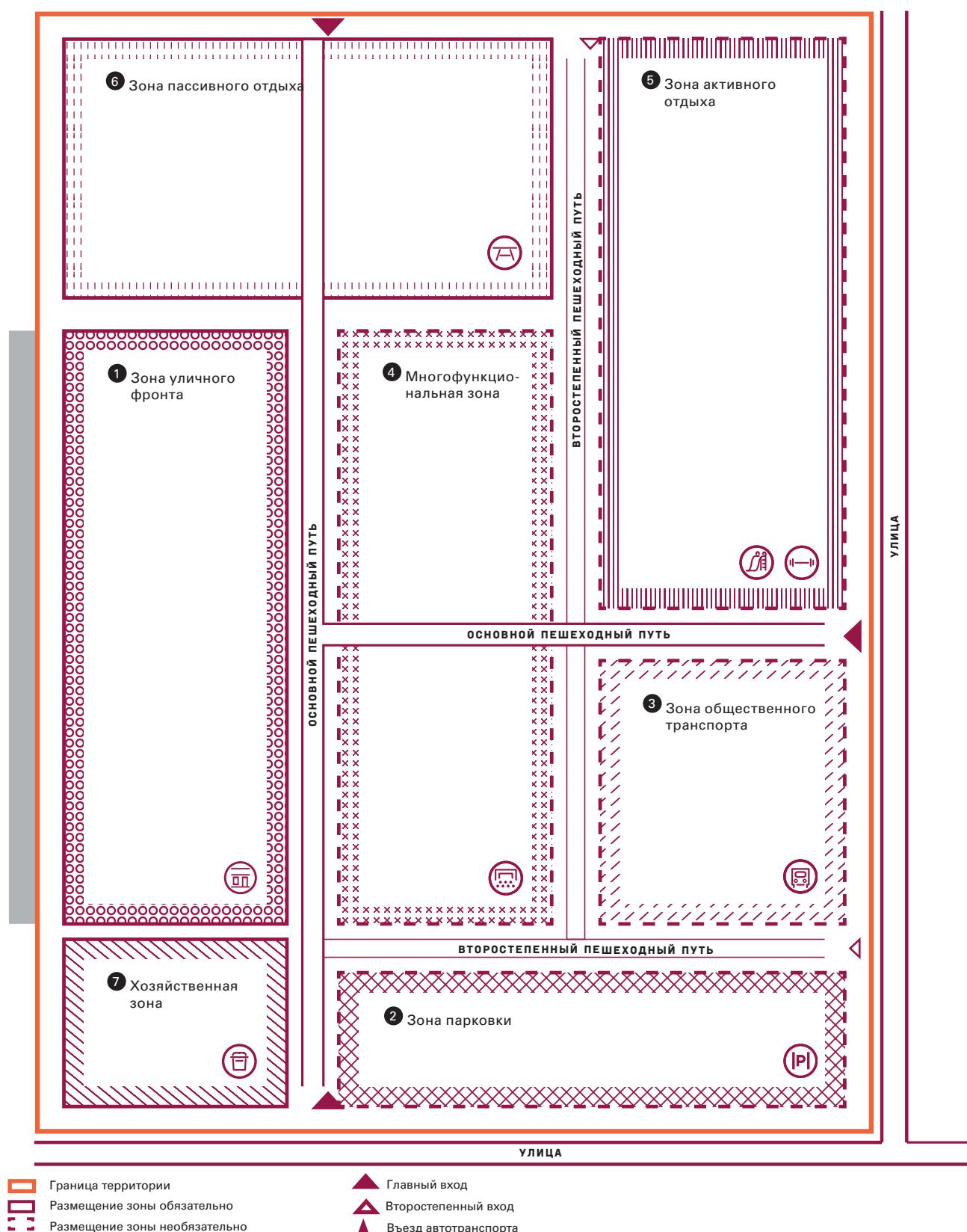
3 Зона активного отдыха может включать в себя разметку спортивных площадок и выступать в роли парковки выходного дня



4 Шумозащитные насыпи ограничивают шумовое воздействие с прилегающей улицы

# ЦЕНТР ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ ЦГ-3 (ПЛОЩАДЬ ПЕРЕД ТОРГОВЫМ ЦЕНТРОМ)

## СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

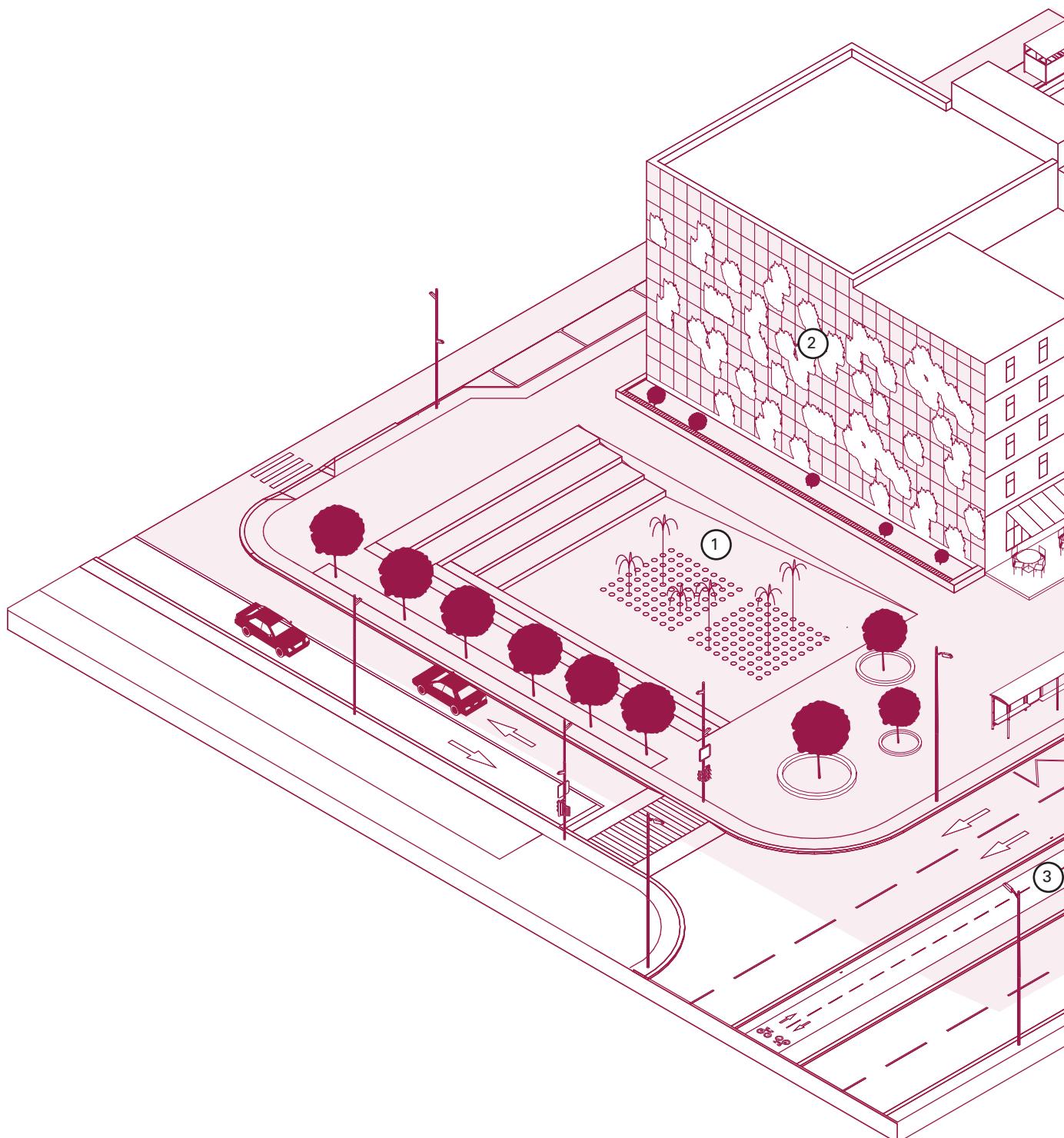


Представляет собой обширную территорию перед торговым центром, примыкающую к улице У-2 (второстепенной). Находится рядом с остановками общественного транспорта. Такая площадь не благоустроена, парковки преимущественно плоскостные наземные. Пешеходный и транспортный потоки среднеинтенсивные. Пользователи — в основном приезжающие на автомобилях, в меньшей степени жители близлежащих районов; наибольшая посещаемость в выходные.

## ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

НАИМЕНОВАНИЕ	ОРГАНИЗАЦИЯ	РАЗМЕЩЕНИЕ	СОСТАВ
① Зона уличного фронта	В зоне расположены входы в торговый центр и предприятия общественного питания, торговые павильоны и места отдыха. Ширина зоны уличного фронта — 3–10 м.	Возле входов в объекты торгово-бытового обслуживания.	— Уличные кафе или фуд-корт (включая столы и проходы между ними, посадочные места, навесы).
② Зона парковки	Участок, выделенный для временного хранения автотранспортных средств, посадки и высадки пассажиров или погрузки и разгрузки грузового транспорта.	Зону следует связать пешеходными путями с многофункциональной зоной, разместить вблизи зоны общественного транспорта для удобства пересадки с личного транспорта на общественный.	— Перпендикулярная парковка, — параллельная парковка, — парковка для инвалидов, — проезд.
③ Зона общественного транспорта	Остановки размещаются в буферной полосе озеленения или остановочном кармане, при многополосном движении в одном направлении — в антикармане для снижения скорости потоков. Несколько остановочных павильонов следует объединять навесом.	Размещается вдоль элементов улично-дорожной сети. Зона должна быть компактной, не препятствовать транзитным потокам.	— Остановочный павильон, — информационная стела.
④ Многофункциональная зона	Свободное пространство для проведения мероприятий в зависимости от сезона или дня недели: обустройство катка зимой, летом — проведение выставок или театральных представлений. Для крупных общественных мероприятий возможно частичное использование плоскостных парковок.	Размещается на пересечении пешеходных путей. Многофункциональная зона может быть объединена с зоной озеленения или включать зеленые насаждения.	— Фонтан, сухой фонтан, — холмы (геопластика), — водосборная площадь, — озеленение в мощении, — фуд-корт, — элементы паблик-арта, — скульптуры, — навесы.
⑤ Зона активного отдыха	Участок под игровые площадки и занятия спортом. Рекомендуется обособлять границы зоны живой изгородью высотой до 1,2 м.	Размещается рядом с пешеходными путями и многофункциональной зоной. Возможно обустройство в центре площади сцены и наклонной площадки с сиденьями, обращенными к сцене.	— Игровые площадки для детей, — площадки для настольного тенниса, — площадки для проведения мероприятий со сценой, — скейт-парк.
⑥ Зона пассивного отдыха	Участок под площадки для тихого отдыха. Рекомендуется обособлять для минимизации шума со стороны улично-дорожной сети и зон активного отдыха.	Размещается рядом с многофункциональной зоной, примыкает к пешеходному пути, в удалении от зоны активного отдыха. Может быть объединена с зонами озеленения или уличного фронта.	— Сиденья и урны, — площадки для настольных игр, — сиденья, — элементы озеленения.
⑦ Хозяйственная зона	По возможности хозяйственные площадки следует обособить с помощью озелененной буферной зоны.	Размещается возле зоны парковки. Недопустимо размещать хозяйственную зону рядом с зоной уличного фронта, зонами пассивного и активного отдыха.	— Площадка для сбора мусора.

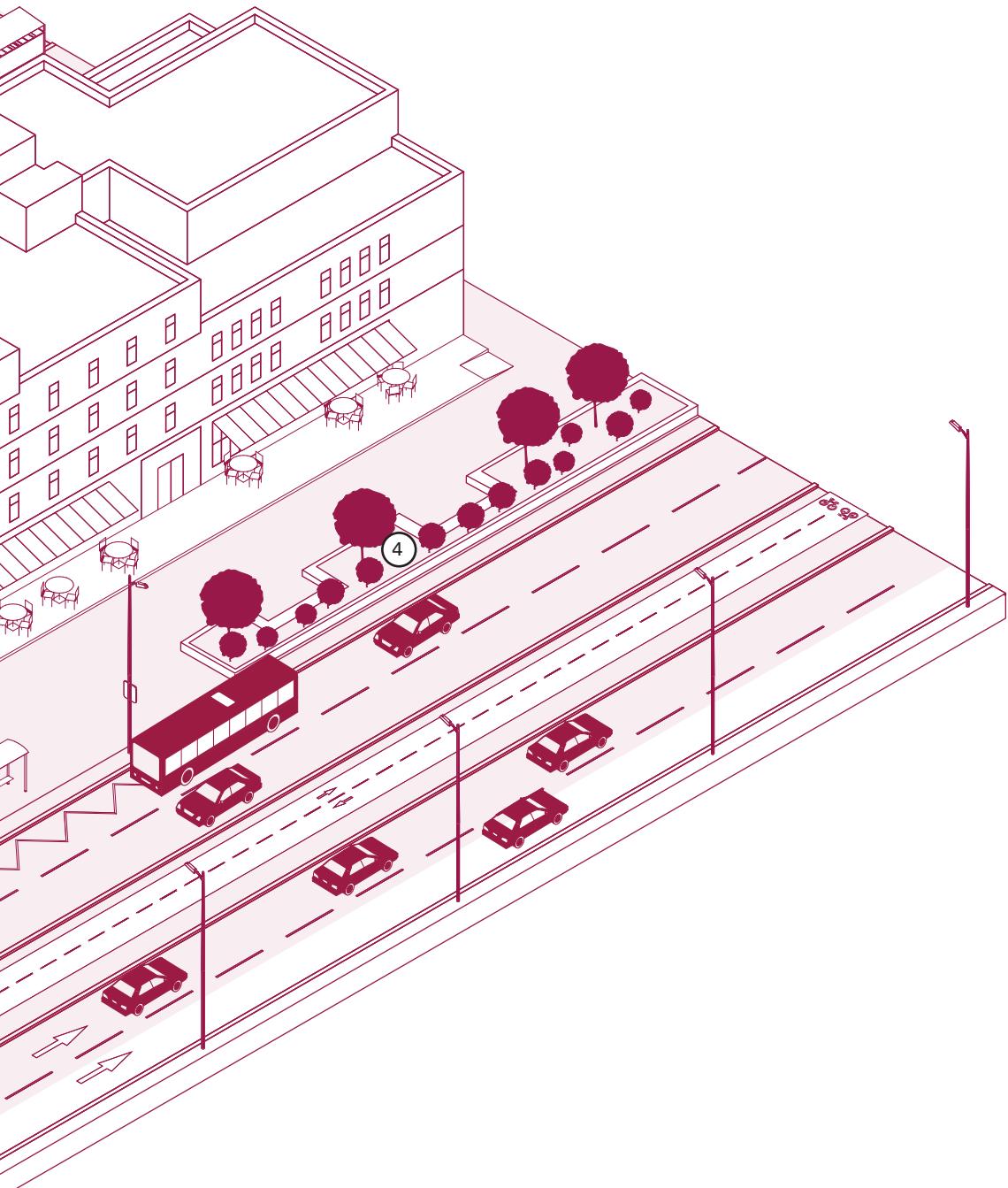
# МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ



1 Водосборная площадь формирует камерное рекреационное общественное пространство и защищает территорию от подтоплений

2 Вертикальное озеленение глухих фасадов увеличивает привлекательность территории

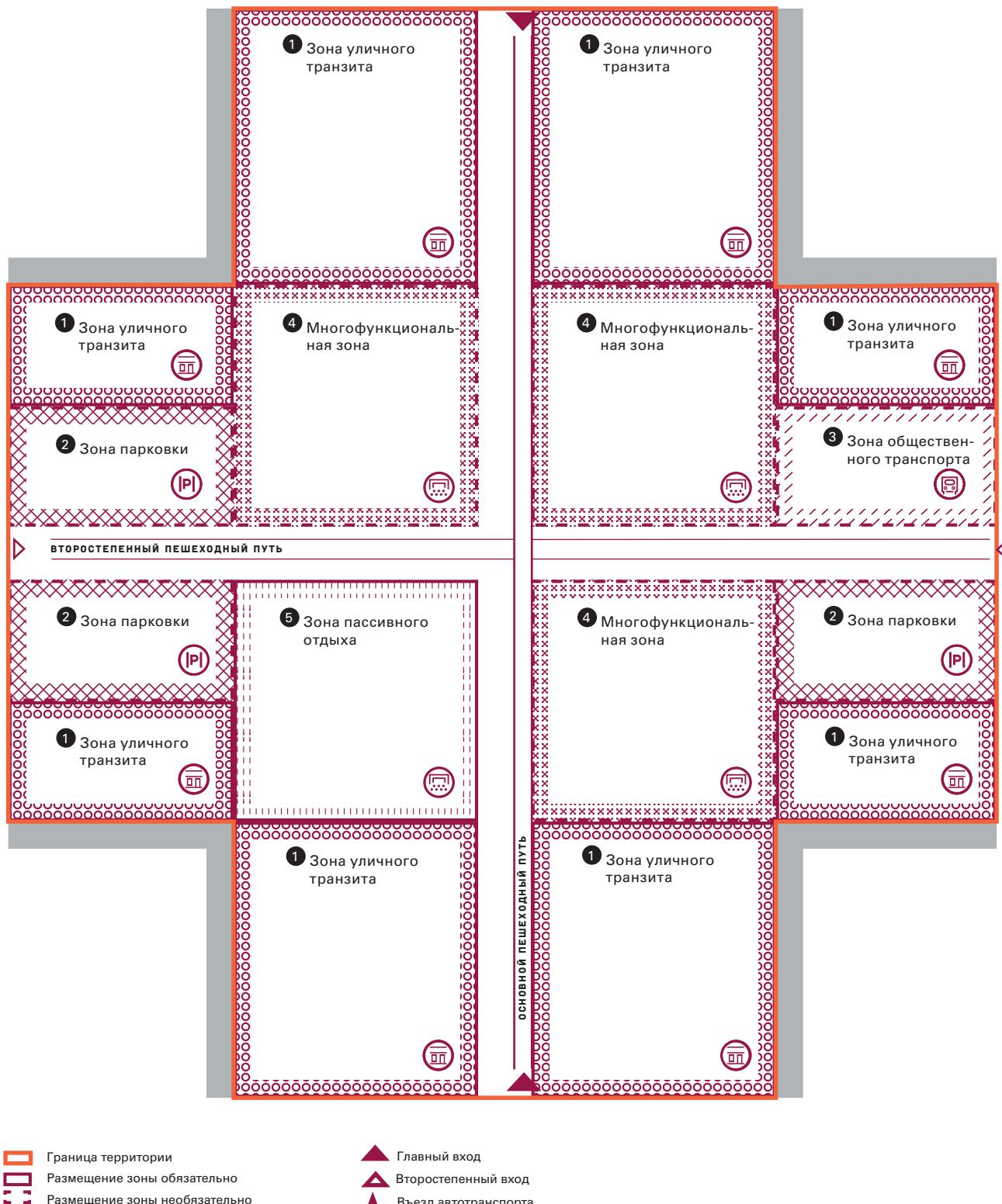
3 В широких разделительных зеленых полосах можно разместить велодорожку



- 4 Зона уличного фронта и пешеходного транзита обособляется полосой озеленения для безопасности и комфорта пользователей

# ЦЕНТР ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ ЦГ-4 (ПЕРЕСЕЧЕНИЕ УЛИЦ)

## СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

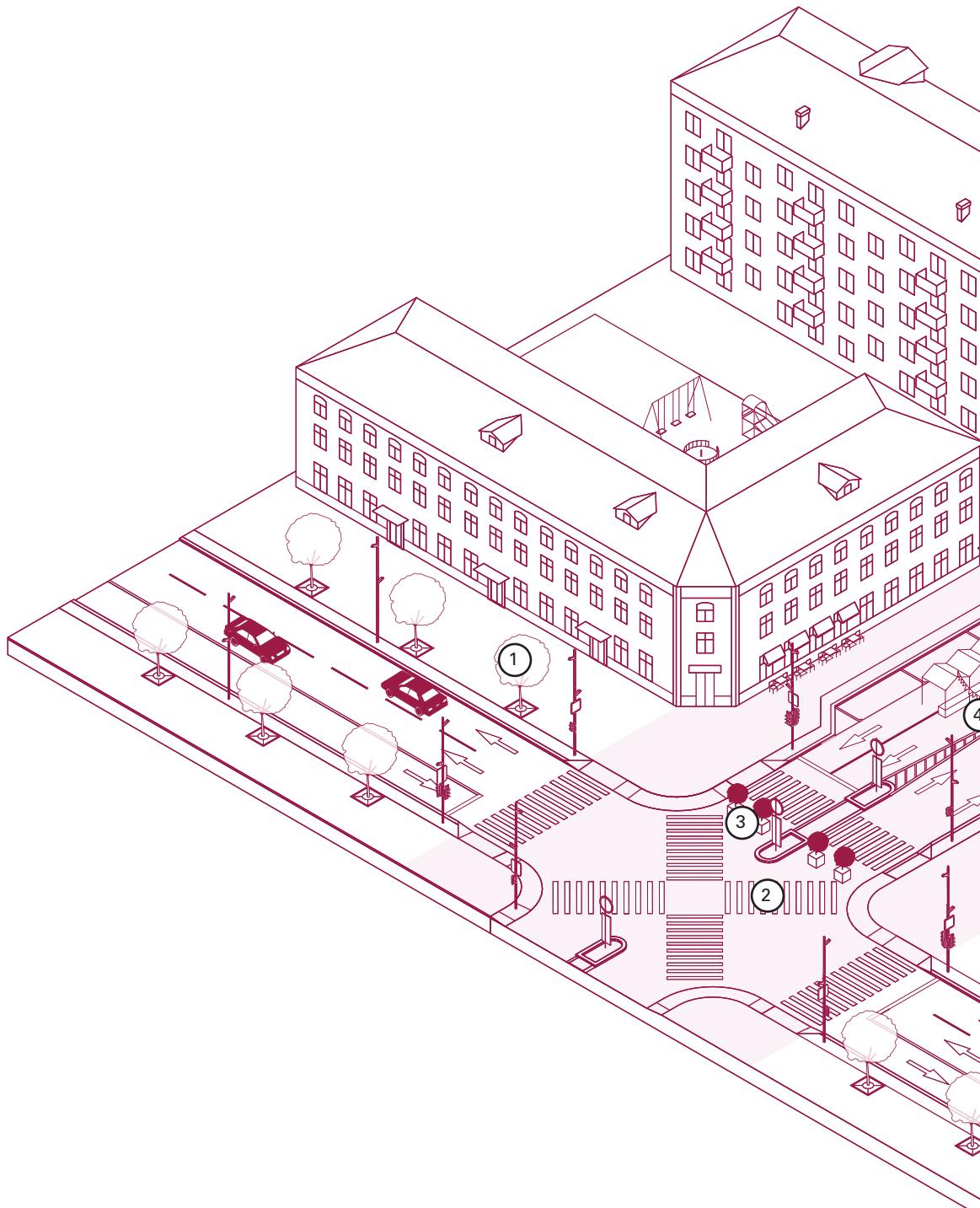


Представляет собой перекресток улиц У-1 (главной) и У-2 (второстепенной) с развитой коммерческой инфраструктурой на первых этажах зданий. Остановки общественного транспорта находятся вдоль прилегающих улиц, парковочные места выделены при небольших торговых центрах и крупных магазинах. Пешеходный и транспортный потоки среднеинтенсивные. Посетители в основном жители прилегающих районов, туристы и транзитные, наибольшая посещаемость по будням.

## ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

НАИМЕНОВАНИЕ	ОРГАНИЗАЦИЯ	РАЗМЕЩЕНИЕ	СОСТАВ
① Зона уличного транзита	Обеспечивает доступ к остановкам общественного транспорта, площадям, озелененным территориям и торговым центрам. Включает велопарковки и места кратковременного отдыха. Ширина пешеходного пути, свободного от препятствий, — не менее 2 м.	Примыкает к улично-дорожной сети.	— Скамьи, сиденья в озеленении, — урны, — велопарковки.
② Зона парковки	Участок территории, выделенный для временного хранения автотранспортных средств, посадки и высадки пассажиров или погрузки и разгрузки грузового транспорта.	Размещается вдоль элементов улично-дорожной сети. Зону парковки следует связать пешеходными путями с многофункциональной зоной. Размещение рядом с зоной общественного транспорта обеспечивает комфортную пересадку пользователей с одного вида транспорта на другой.	— Перпендикулярная парковка, — параллельная парковка, — косоугольная парковка, — парковка для инвалидов, — место посадки и высадки пассажиров, — стоянки такси.
③ Зона общественного транспорта	Участок для размещения остановочных павильонов, пунктов продажи билетов и мест кратковременного отдыха. Несколько остановочных павильонов следует объединять навесом.	Размещается в разрывах между парковками или в озеленении. Зона должна быть компактной, не препятствовать транзитным велопешеходным потокам.	— Остановочный павильон, — информационная стела, — пункт продажи билетов, — урна.
④ Многофункциональная зона	Свободное пространство для проведения различных мероприятий в зависимости от сезона или дня недели: обустройство катка зимой, проведение выставок или театральных представлений летом. Для крупных общественных мероприятий возможно частичное использование плоскостных парковок.	Размещается на пересечении пешеходных путей.	— Площадки для проведения мероприятий, — зеленые насаждения.
⑤ Зона пассивного отдыха	Участок под площадки для тихого отдыха. Рекомендуется обособлять для минимизации шума со стороны улично-дорожной сети.	Размещается рядом с многофункциональной зоной.	— Сиденья, — урны.

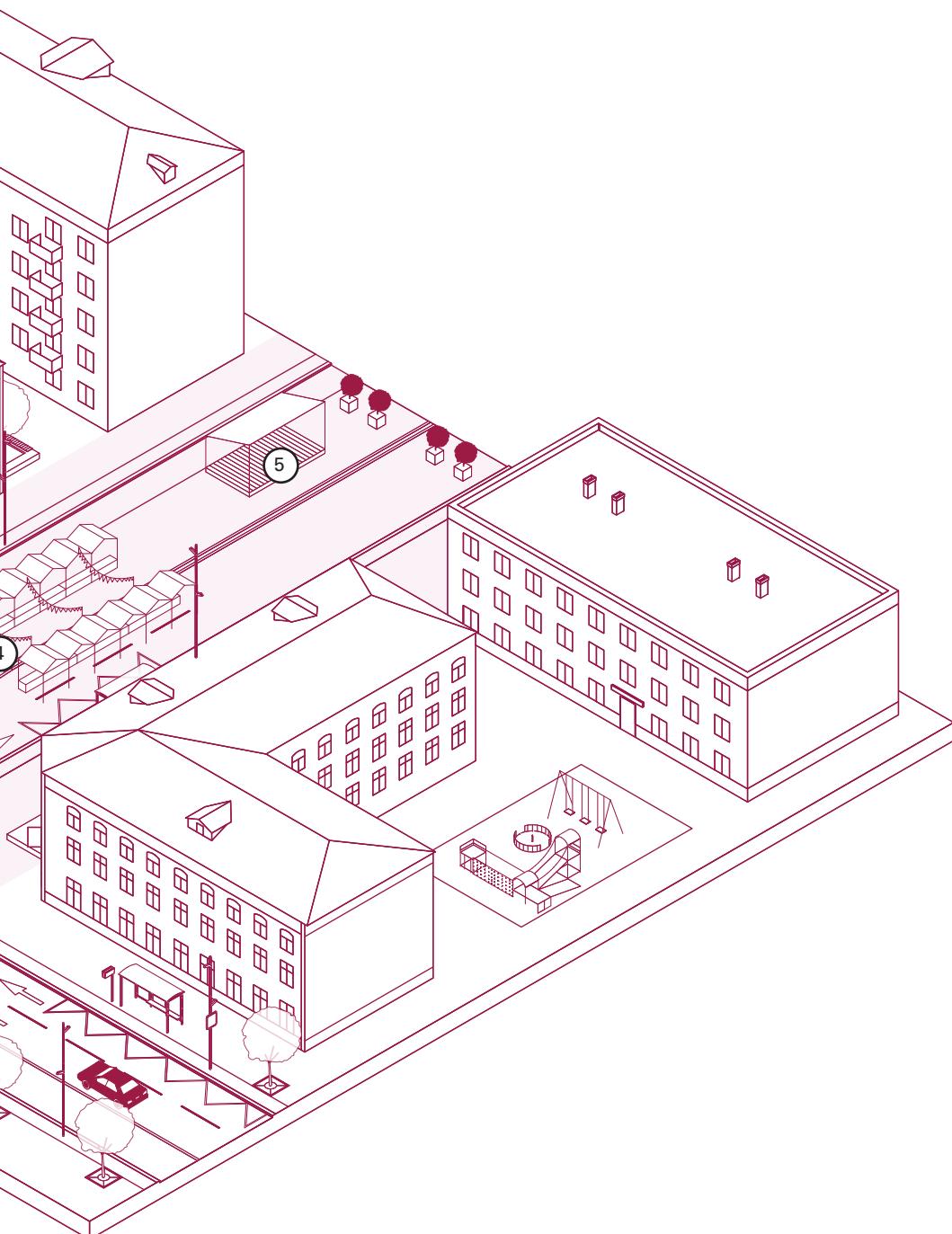
# МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ



1 Линейная посадка деревьев абсорбирует пыль и вредные вещества от проезжей части, улучшая микроклимат

2 Диагональный пешеходный переход сокращает дистанцию пути и предотвращает пешеходные пересечения в неподходящих местах

3 Контейнерное озеленение может выступать в роли элементов, ограничивающих поток автотранспорта

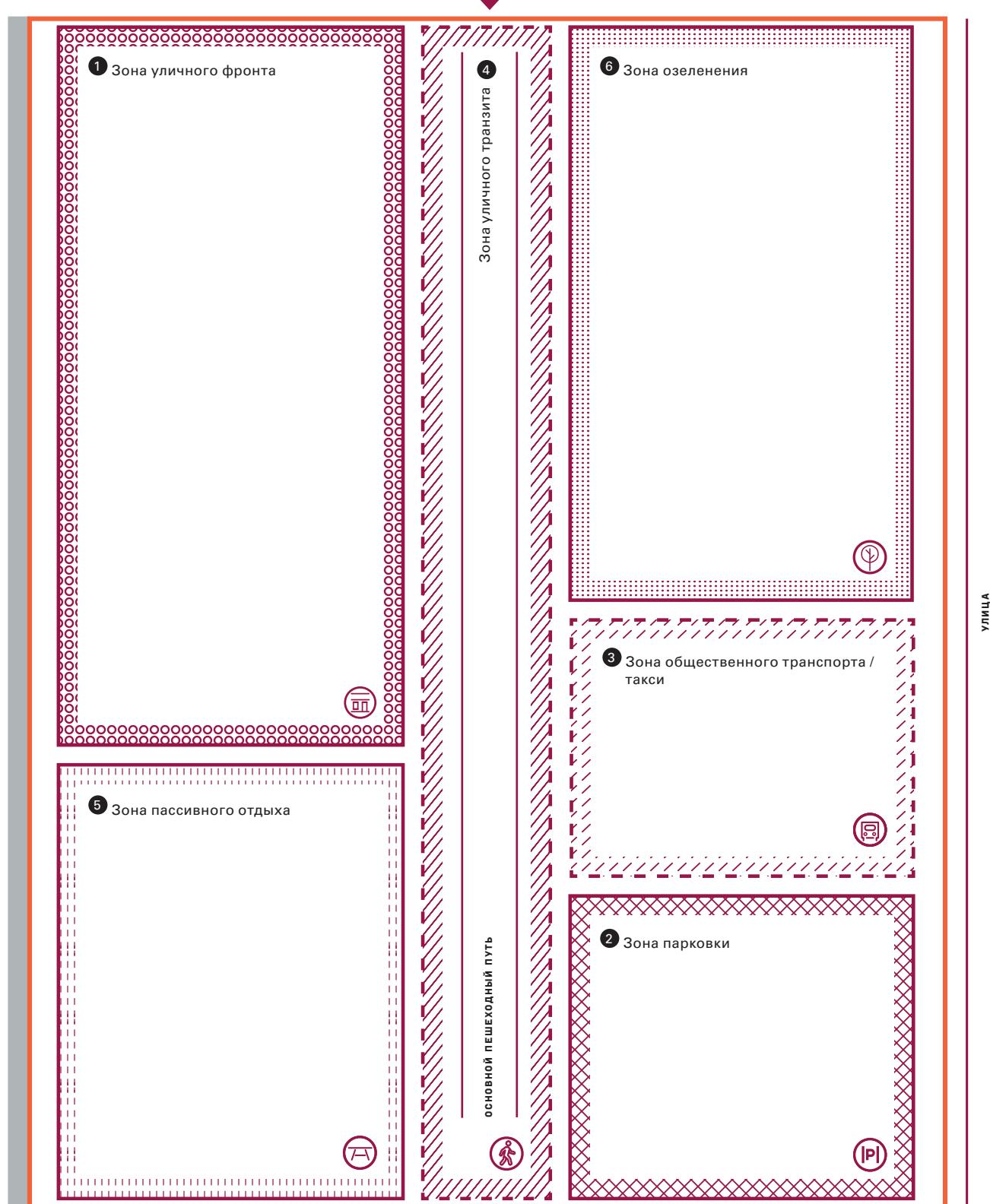


4 Временное перекрытие улиц для общественных мероприятий повышает привлекательность территории

5 Установка сцены для уличных музыкантов создает условия для привлечения пользователей на такое мероприятие

# ЦЕНТР ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ ЦГ-5 (ТОРГОВАЯ УЛИЦА)

## СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



Граница территории  
Размещение зоны обязательно  
Размещение зоны необязательно

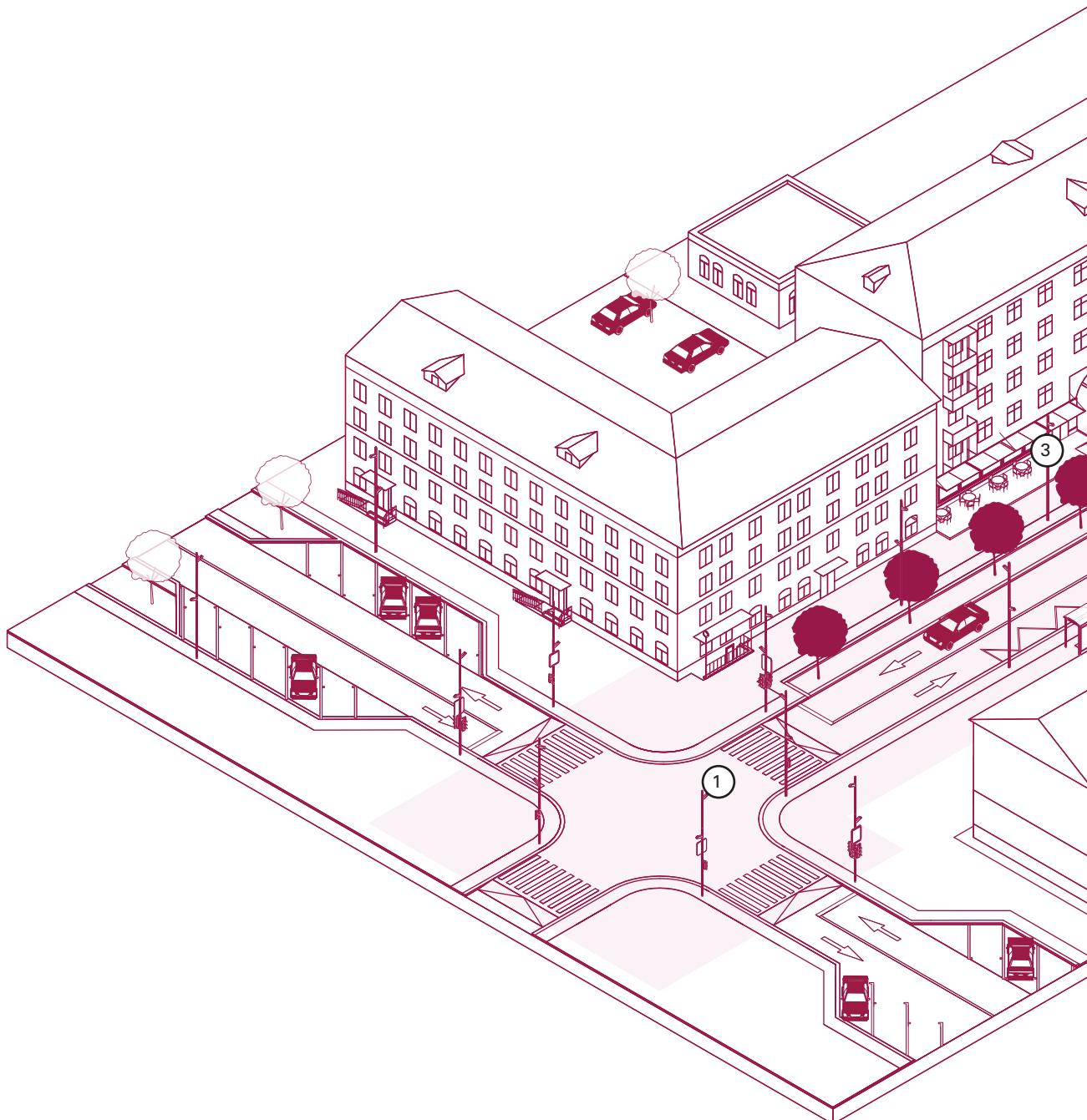
Главный вход  
Второстепенный вход  
Въезд автотранспорта

Представляет собой сегмент улицы с развитой коммерческой инфраструктурой на первых этажах прилегающих зданий. На такой улице расположены торговые центры, гостиницы и другие объекты притяжения. Вдоль улицы размещены остановки общественного транспорта. Парковочных мест почти нет, кроме парковок на улицах-дублерах и примыкающих улицах У-3 (местных). Пользователи — работники близлежащих офисов и жители соседних районов. По будням наибольшая активность среди офисных сотрудников, в выходные — жителей соседних районов. Пешеходный и транспортный потоки интенсивные.

## ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

НАИМЕНОВАНИЕ	ОРГАНИЗАЦИЯ	РАЗМЕЩЕНИЕ	СОСТАВ
① Зона уличного фронта	Участок тротуара рядом с фасадом здания, предназначенный для перемещения пешеходов и посетителей предприятий торговли; предполагает разделение транзитных пешеходных потоков и потоков посетителей.	Размещается возле входов в объекты торгово-бытового обслуживания. Входы в предприятия торговли следует унифицировать и привести к одному из типов уличных фронтов (см.: Часть 4. Требования к типам уличных фронтов).	— Уличные кафе (включая столы и проходы между ними, сиденья, навесы), — урны, — крыльца, входы, террасы.
② Зона парковки	Участок, выделенный для временного хранения автотранспортных средств, посадки и высадки пассажиров или погрузки и разгрузки грузового транспорта. Обустраивается карманами вдоль проезжей части у объектов общественно-деловой инфраструктуры. Днем рассчитана на посетителей объектов торгово-бытового обслуживания, а вечером — на жителей близлежащих жилых домов.	Размещается вдоль прилегающих улиц.	— Косоугольная парковка, — параллельная парковка, — парковка для инвалидов.
③ Зона общественного транспорта и посадки-высадки пассажиров такси	Участок для размещения остановочных павильонов, пунктов продажи билетов, мест кратковременного отдыха и временной парковки для такси. Несколько остановочных павильонов следует объединять навесом.	Размещается в разрывах между парковками. Остановки размещаются в буферной полосе озеленения или в остановочном кармане, при многополосном движении в одном направлении — в антикармане для снижения скорости потоков. Зона должна быть компактной, не препятствовать транзитным потокам.	— Остановочный павильон, — информационная стела, — сиденья.
④ Зона уличного транзита	Обеспечивает комфортное перемещение транзитных пользователей. Рекомендованная ширина зоны — 2,25–3 м. Рекомендуется отделять пешеходные потоки от зоны парковки озеленением.	Размещается в бестранспортной части улицы — тротуаре, граничит с зоной парковки и проезжей частью.	— Озеленение в мощении.
⑤ Зона пассивного отдыха	Участок под площадки для тихого отдыха. Рекомендуется обособлять для минимизации шума со стороны улично-дорожной сети.	Может быть размещена в зоне озеленения или граничить с ней.	— Скамьи и другие сиденья, — урны, — элементы озеленения.
⑥ Зона озеленения	Участки, где размещаются элементы озеленения. Зона улучшает микроклимат улицы, защищает ее от шума и пыли, отделяет от проезжей части.	Размещается между проездной частью и зоной пешеходного транзита.	— Цветники, — приподнятое озеленение, — высокоствольное озеленение, — кустарники, — газон.

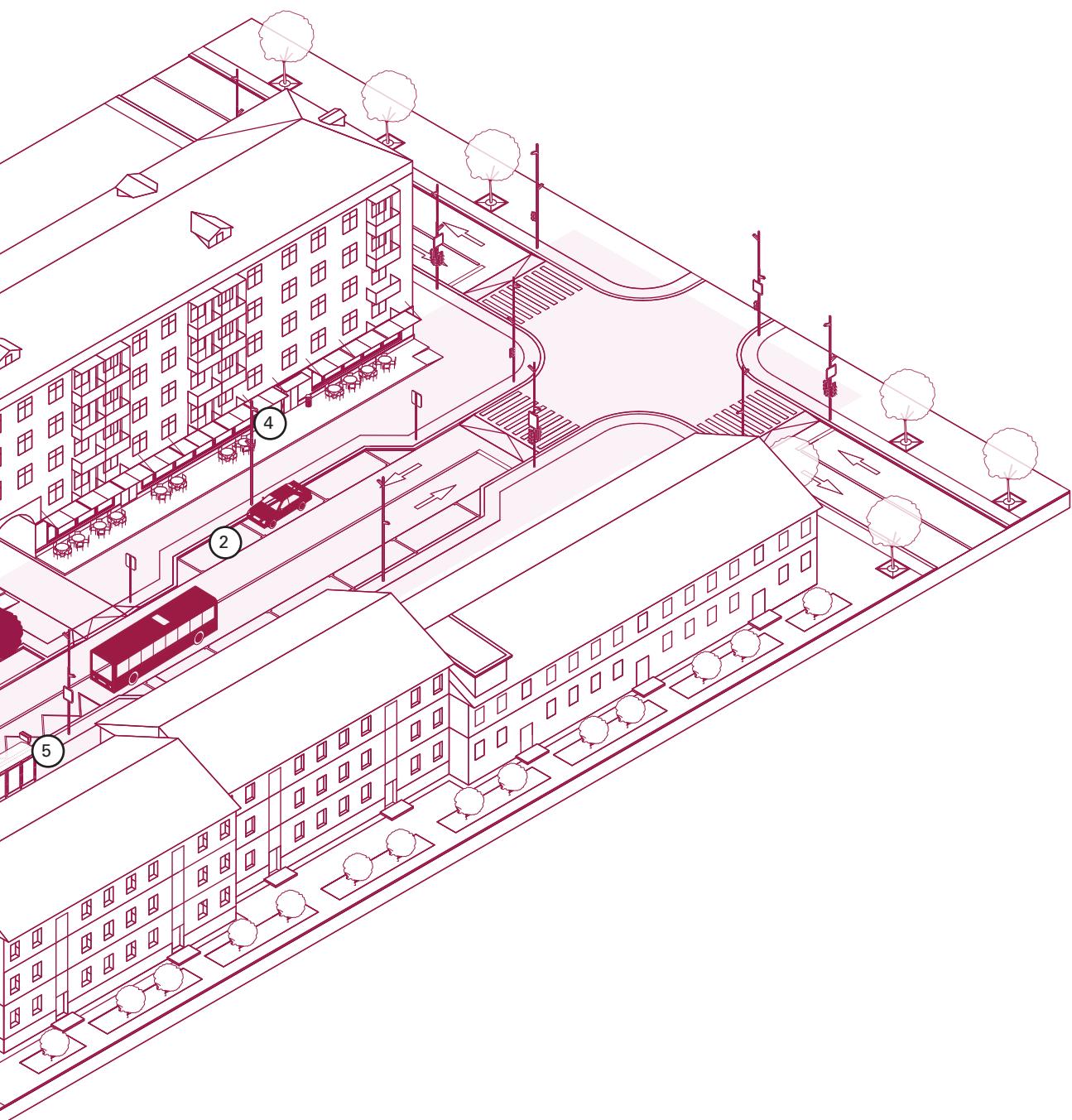
# МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ



1 Приподнятые пешеходные переходы оборудуются с целью снижения скорости автомобильного потока, повышая безопасность пользователей

2 Параллельная парковка позволяет временнную остановку в центре городской жизни

3 Мебель уличного кафе группируется в единую зону

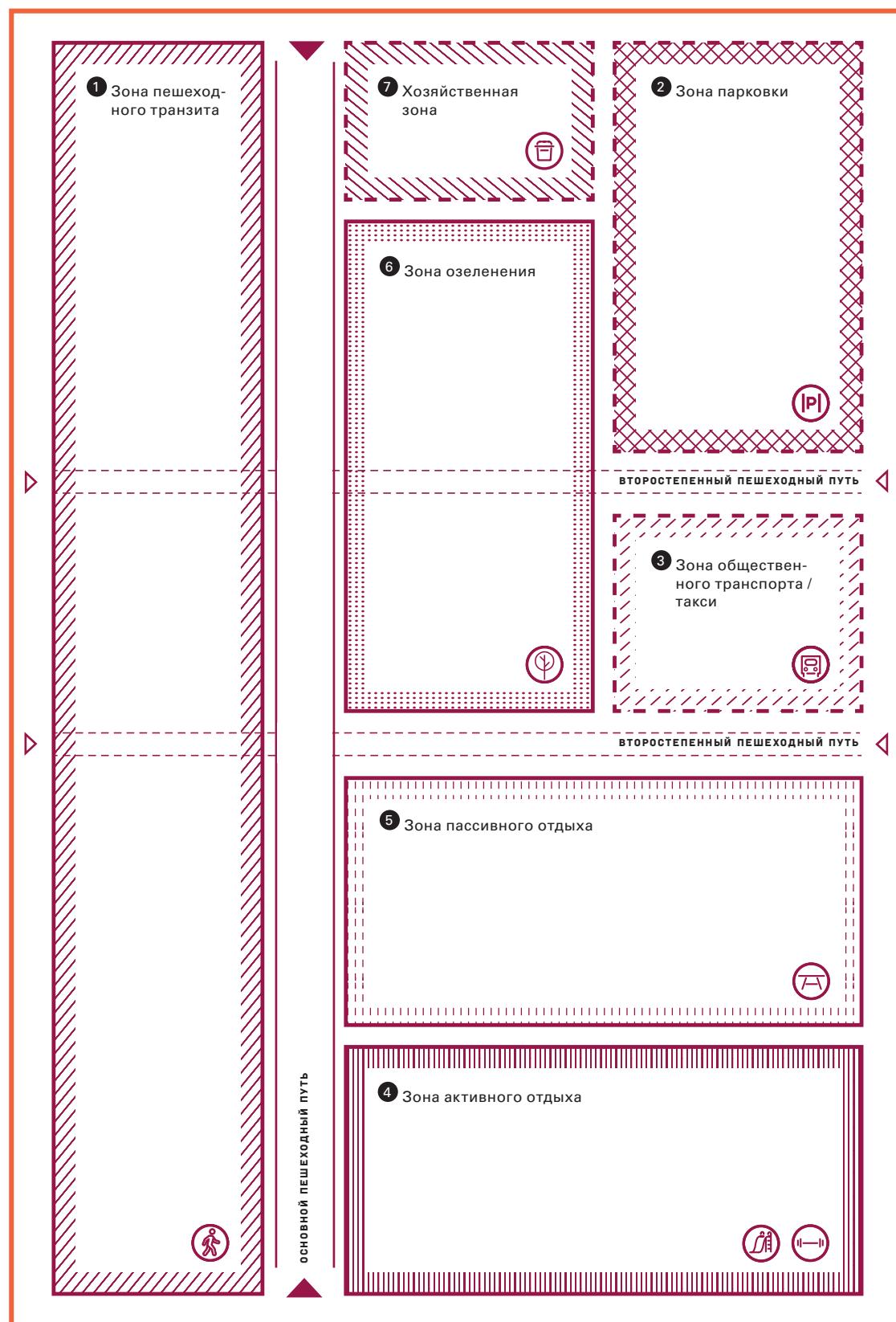


4 Несколько входов в коммерческие объекты рекомендуется объединить входной террасой

5 Наличие остановок общественного транспорта увеличивает комфорт посетителей ЦГ-5

# ЦЕНТР ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ ЦГ-6 (БУЛЬВАР)

## СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



Граница территории  
Размещение зоны обязательно  
Размещение зоны необязательно

Главный вход  
Второстепенный вход  
Въезд автотранспорта

Представляет собой линейный участок вдоль улицы с зеленой полосой — бульвар, примыкающий к проезду или служащий разделительной полосой между встречными направлениями движения транспорта. Бульвар разделяет транспортные и транзитные потоки жителей близлежащих районов. Концентрация коммерческих и других объектов притяжения низкая. Вдоль прилегающей улицы расположены остановки общественного транспорта. Парковочные места представлены фрагментарно вдоль проездов части улицы или проезда, также небольшими плоскостными парковками перед коммерческими объектами. Наибольшая активность по будням. Пешеходный и транспортный потоки среднеинтенсивные.

## ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

НАИМЕНОВАНИЕ	ОРГАНИЗАЦИЯ	РАЗМЕЩЕНИЕ	СОСТАВ
① Зона пешеходного транзита	Обеспечивает комфортные перемещения пользователей вдоль бульвара. Состоит из основного и второстепенных пешеходных путей. Ширина основного пешеходного пути — 3–4,5 м, второстепенных — не менее 1,5 м. Дополняется велодорожкой, ее ширина — 2,5–3 м.	Размещается вдоль проездов части, по центру зеленой полосы с поперечными связями. Основной путь — вертикальная связь, параллельная улице; второстепенные — поперечные связи, обеспечивающие связанность обеих сторон улицы, соединяют основной путь с рекреационными площадками, местами пассивного отдыха и пешеходными переходами.	— Основной пешеходный путь, — второстепенный пешеходный путь, — пешеходные переходы, — велодорожка.
② Зона парковки	Возможна организация линейных парковок, расположенных вдоль фланкирующих территорию улиц. Парковки рекомендуется озеленять каждые 5 машино-мест — для линейных и косоугольных парковок, каждые 7 — для плоскостных парковок.	Вдоль проездов части у объектов общественно-деловой инфраструктуры (в виде карманов).	— Перпендикулярная парковка, — параллельная парковка, — косоугольная парковка под углом 45°, — парковка для инвалидов.
③ Зона посадки/высадки для такси и общественного транспорта	Участок улицы для размещения остановочных павильонов, мест временной парковки такси, пунктов продажи билетов и мест отдыха.	В разрывах между парковками.	— Остановочный павильон, — информационная стела.
④ Зона активного отдыха	Участок под игровые площадки для детей и занятия спортом. При наличии широкой полосы озеленения рекомендуется устройство спортивных площадок, в которых зимой может быть организован каток, летом — футбольное поле или площадка для кинопоказов и общественных мероприятий.	Размещается рядом с зоной пешеходного транзита.	— Игровые площадки для детей, — площадки для настольных игр, — холмы и элементы геопластики, — велодорожки.
⑤ Зона пассивного отдыха	Участок под площадки для тихого отдыха. Рекомендуется обособлять для минимизации шума со стороны улично-дорожной сети и зоны активного отдыха.	Размещается рядом с зоной пешеходного транзита, дополняется высокоствольным озеленением.	— Сиденья, — урны, — элементы озеленения.
⑥ Зона озеленения	Обустраивается с разнообразием растений. Часть может иметь регулярную посадку, другая — групповую.	Размещается между проездами частью и вдоль всего участка.	— Цветники, — приподнятое озеленение, — высокоствольное озеленение, — кустарники, — газон.
⑦ Хозяйственная зона	Часть, где размещаются элементы инфраструктуры технического обслуживания: площадки для выгула и дрессировки собак.	Вдоль основных пешеходных путей	— Площадка для выгула собак. — Питьевой фонтан.

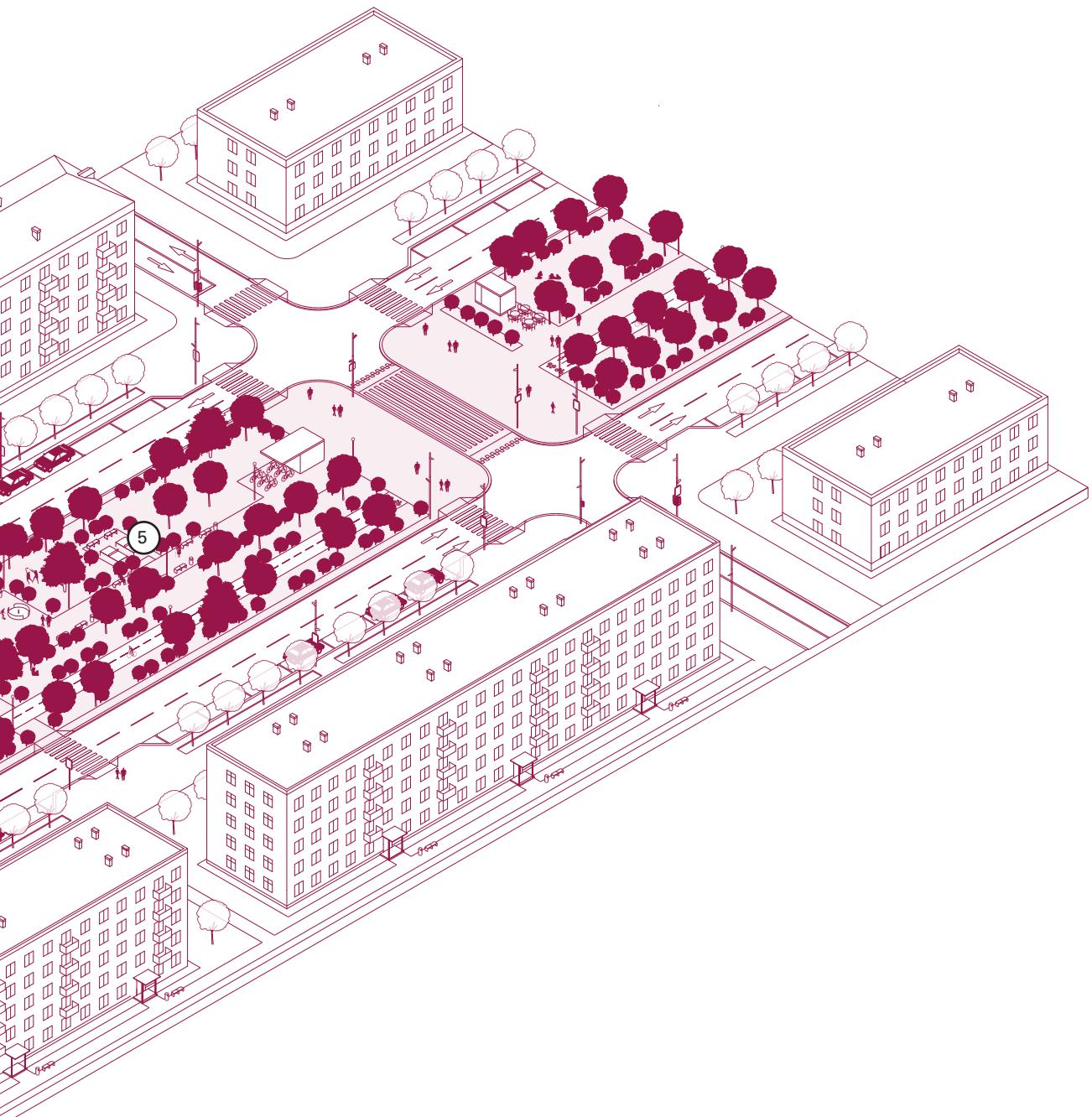
# МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ



1 Велодорожки следует оборудовать отдельным велопереездом при пересечении проезжей части

2 Рядовая посадка деревьев увеличивает комфорт пользователей бульвара, защищает от шума и пыли

3 Велосипедные и пешеходные потоки разделены для комфорtnого перемещения всех групп пользователей



4 Зоны отдыха размещены на пересечении путей

5 Уникальные объекты добавляют идентичности территории и увеличивают ее посещаемость



# ПРИЛОЖЕНИЕ

---

**ПРИ РАЗРАБОТКЕ ПРИЛОЖЕНИЙ ВЫПОЛНЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ СОГЛАСНО ДОГОВОРУ №Ф-02/З-16  
НА РАЗРАБОТКУ И ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

- Требования к обеспеченности парковочными местами — с. 344.
  - Карта территориальных зон — с. 296–315.
- 

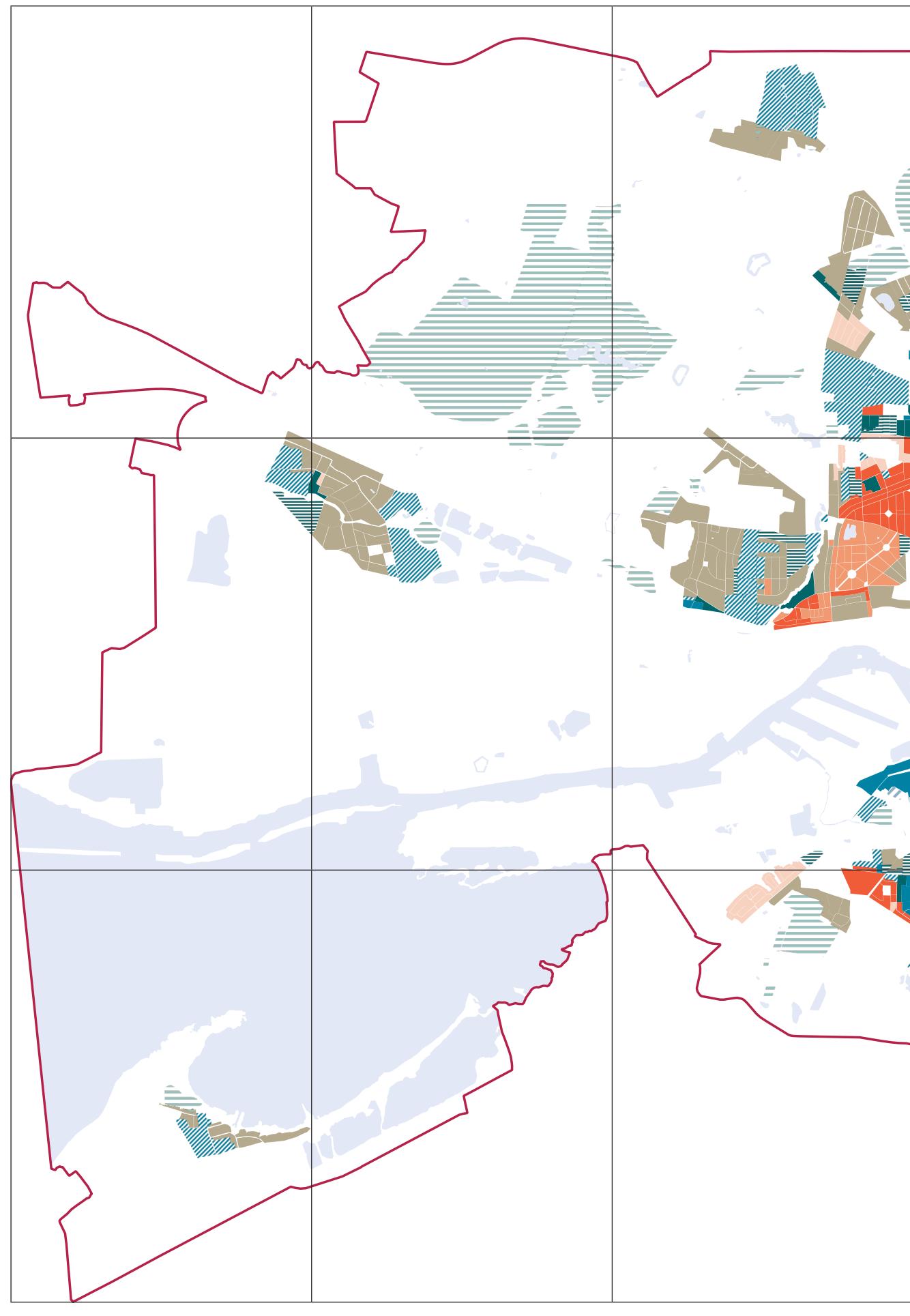
41. Картосхема зонирования ОПР (фрагменты)	296
42. Картосхема типов улиц (фрагменты)	316
43. Перечень элементов улично-дорожной сети и элементов планировочной структуры	336
44. Описание регулируемых параметров	344
45. Картосхема сценариев развития территории	350
46. Правила разукрупнения кварталов	352

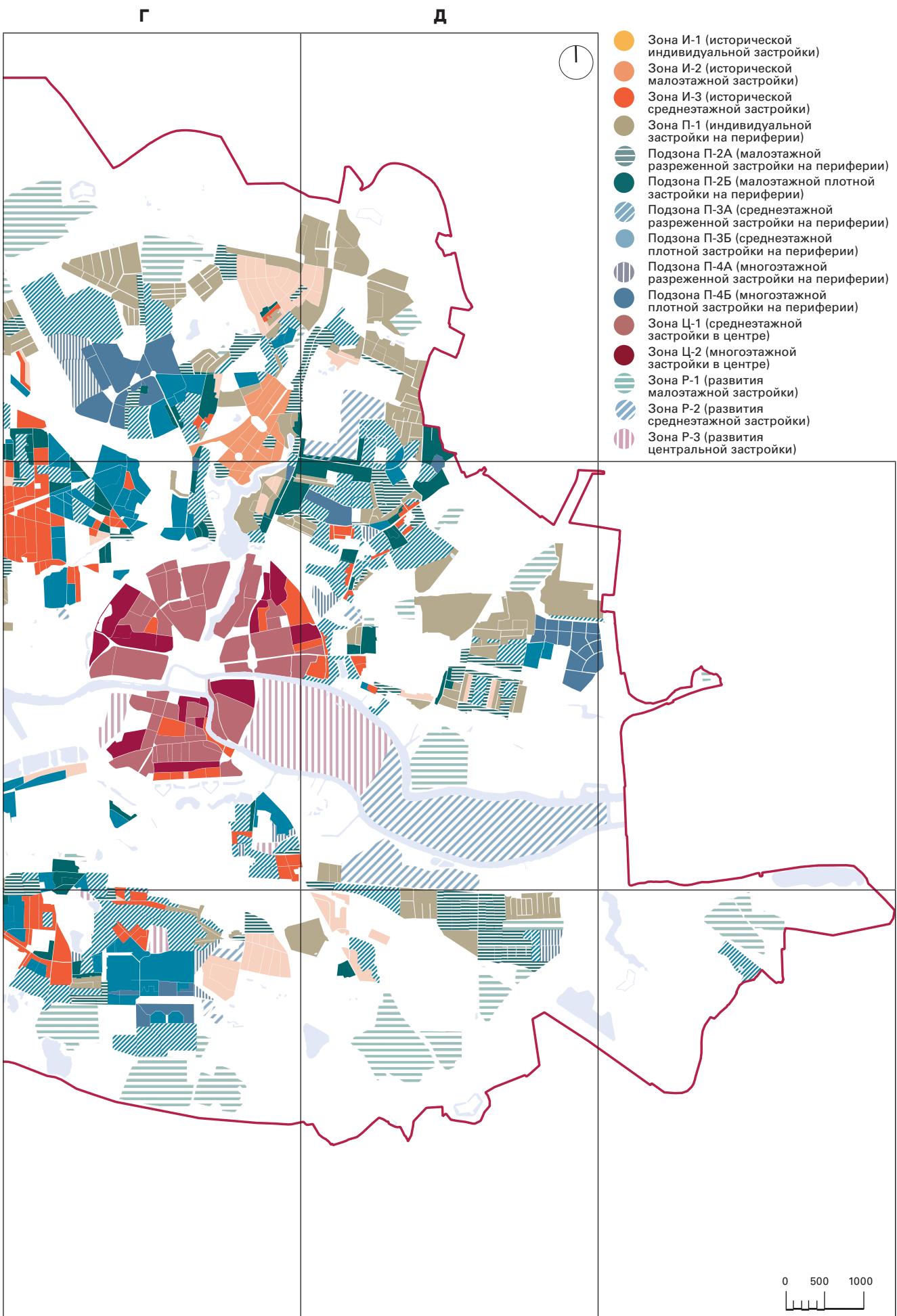
## 41. КАРТОСХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ОПР (ФРАГМЕНТЫ)

А

Б

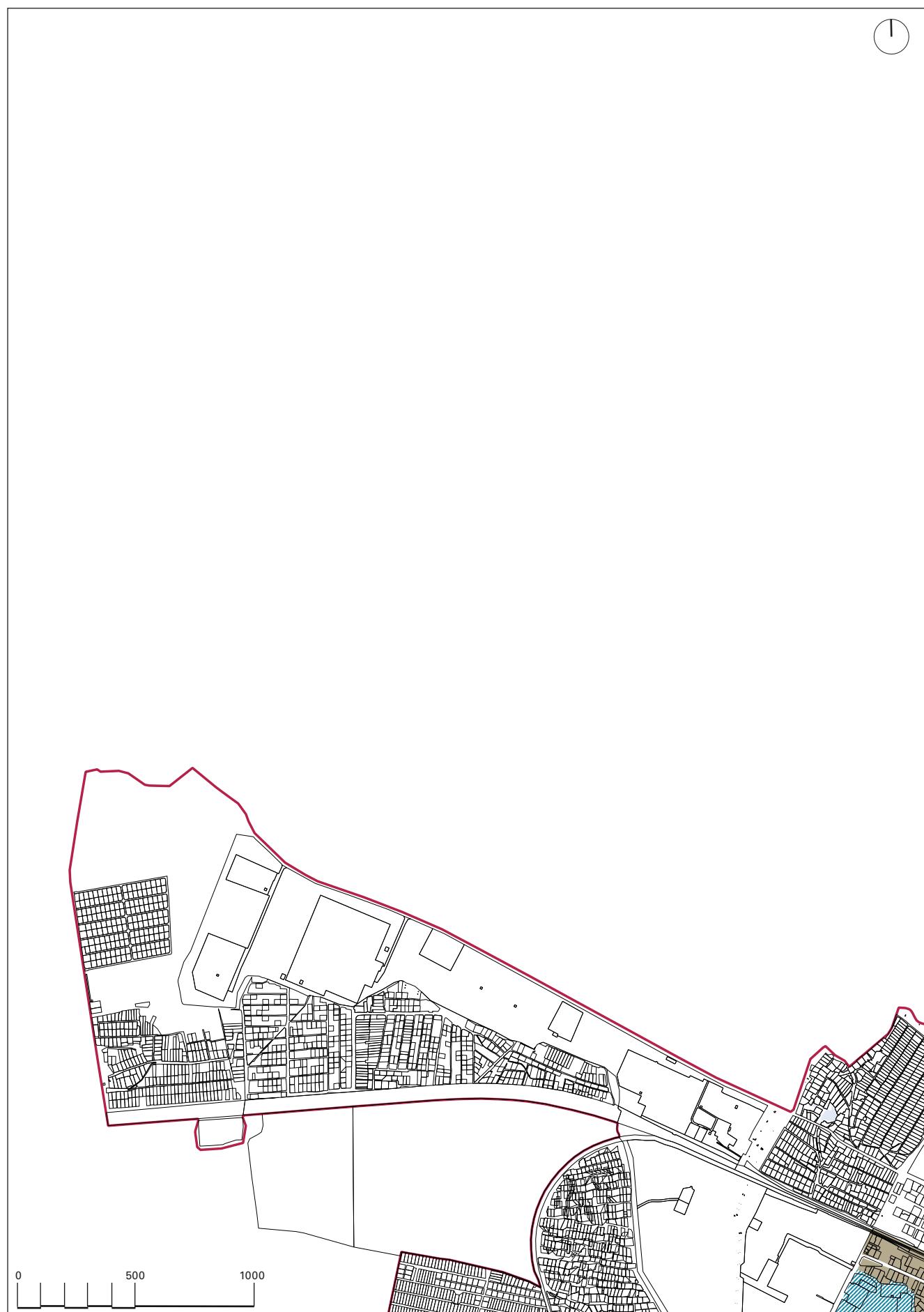
В



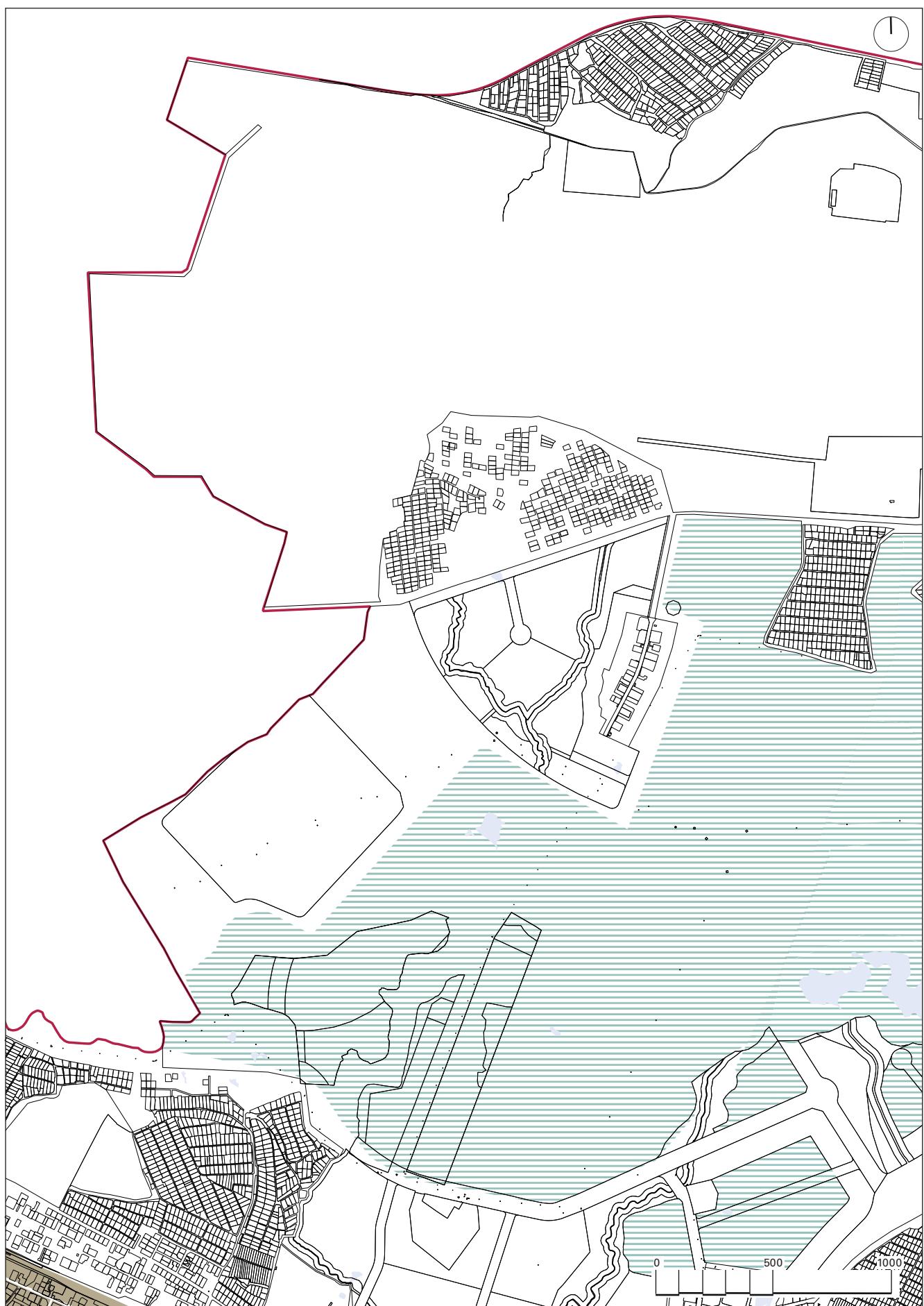


# КАРТОСХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ОПР (ФРАГМЕНТЫ)

## ФРАГМЕНТ А-1

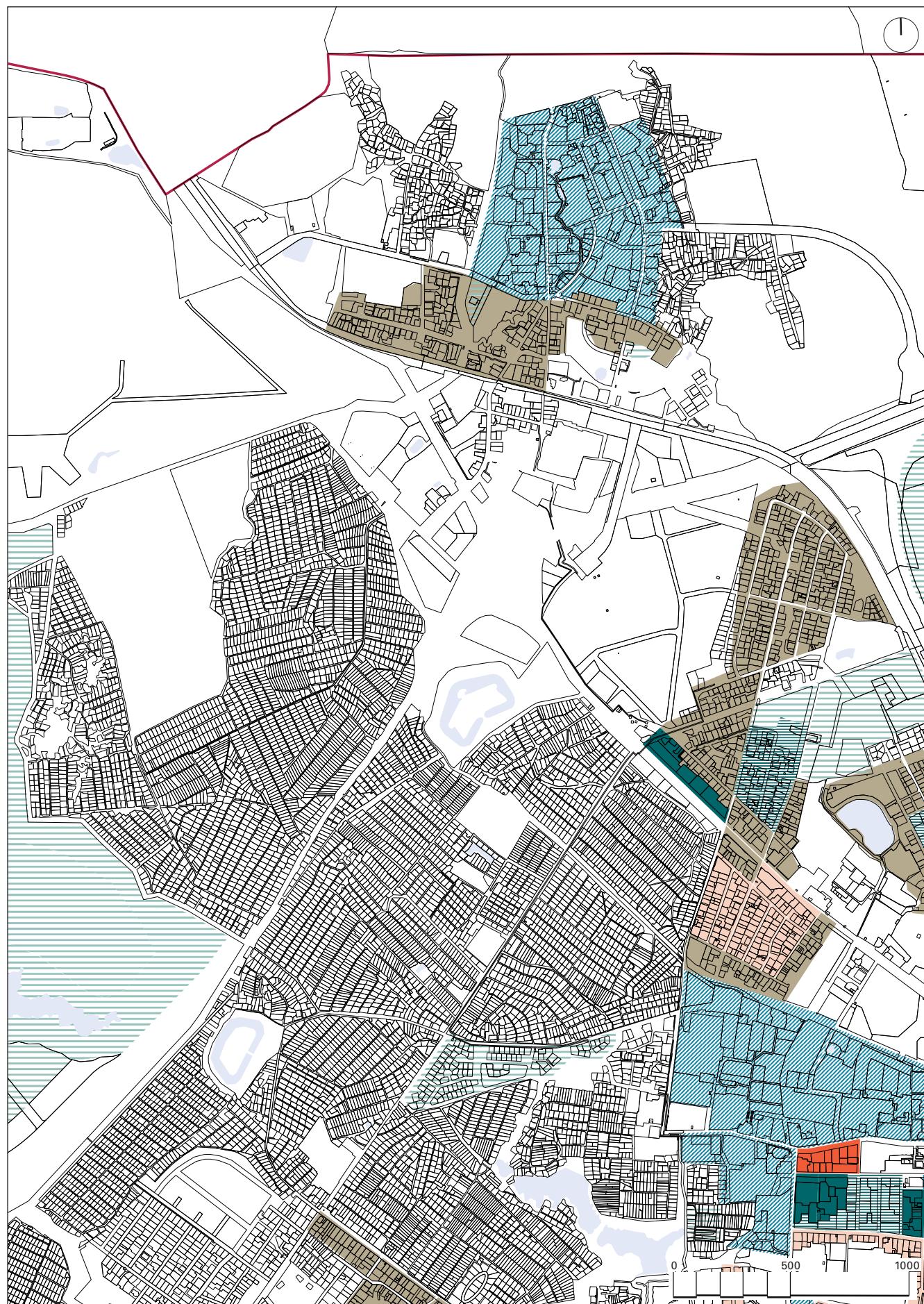


**ФРАГМЕНТ Б-1**

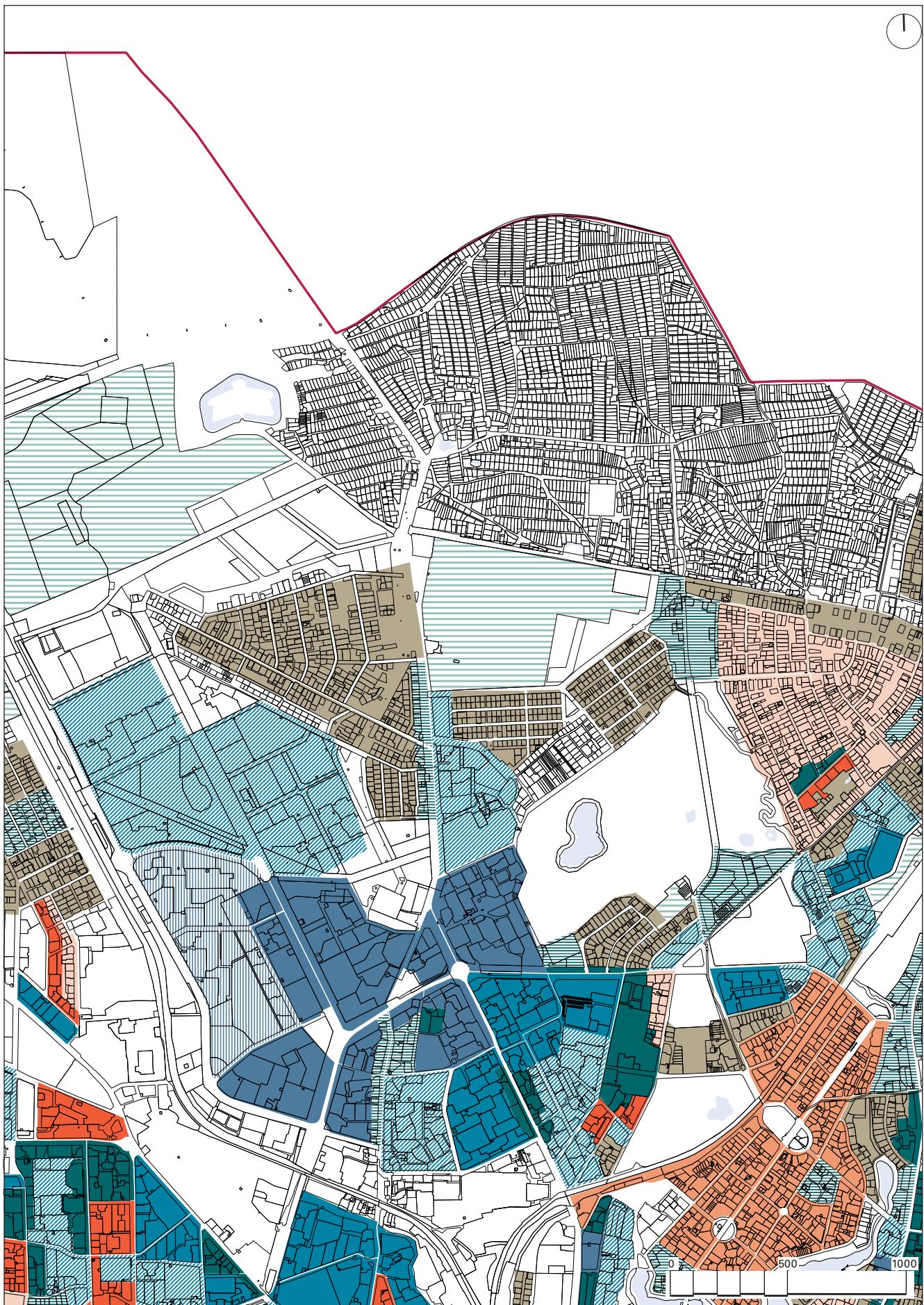


# КАРТОСХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ОПР (ФРАГМЕНТЫ)

## ФРАГМЕНТ В-1



**ФРАГМЕНТ Г-1**

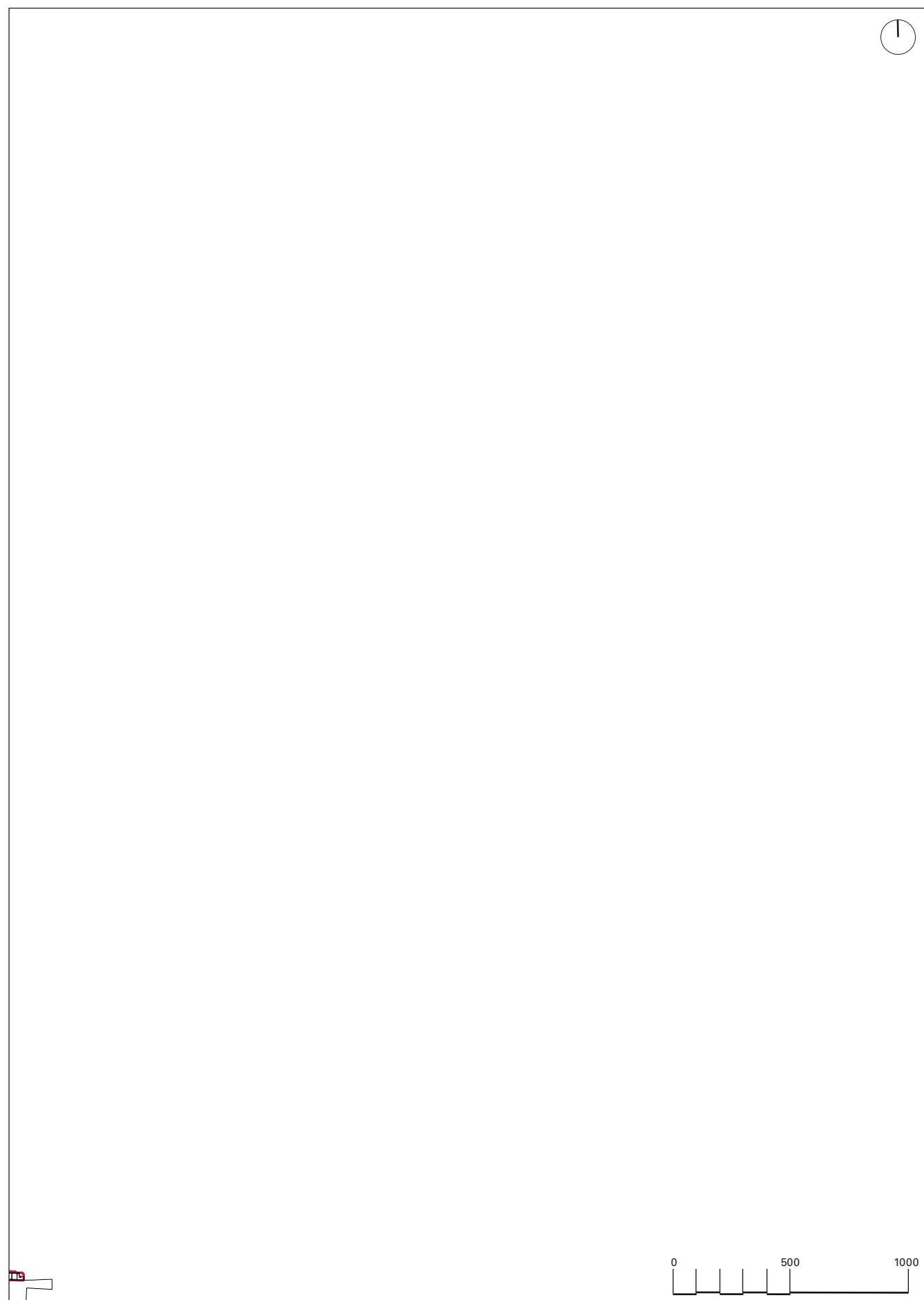


# КАРТОСХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ОПР (ФРАГМЕНТЫ)

## ФРАГМЕНТ Д-1

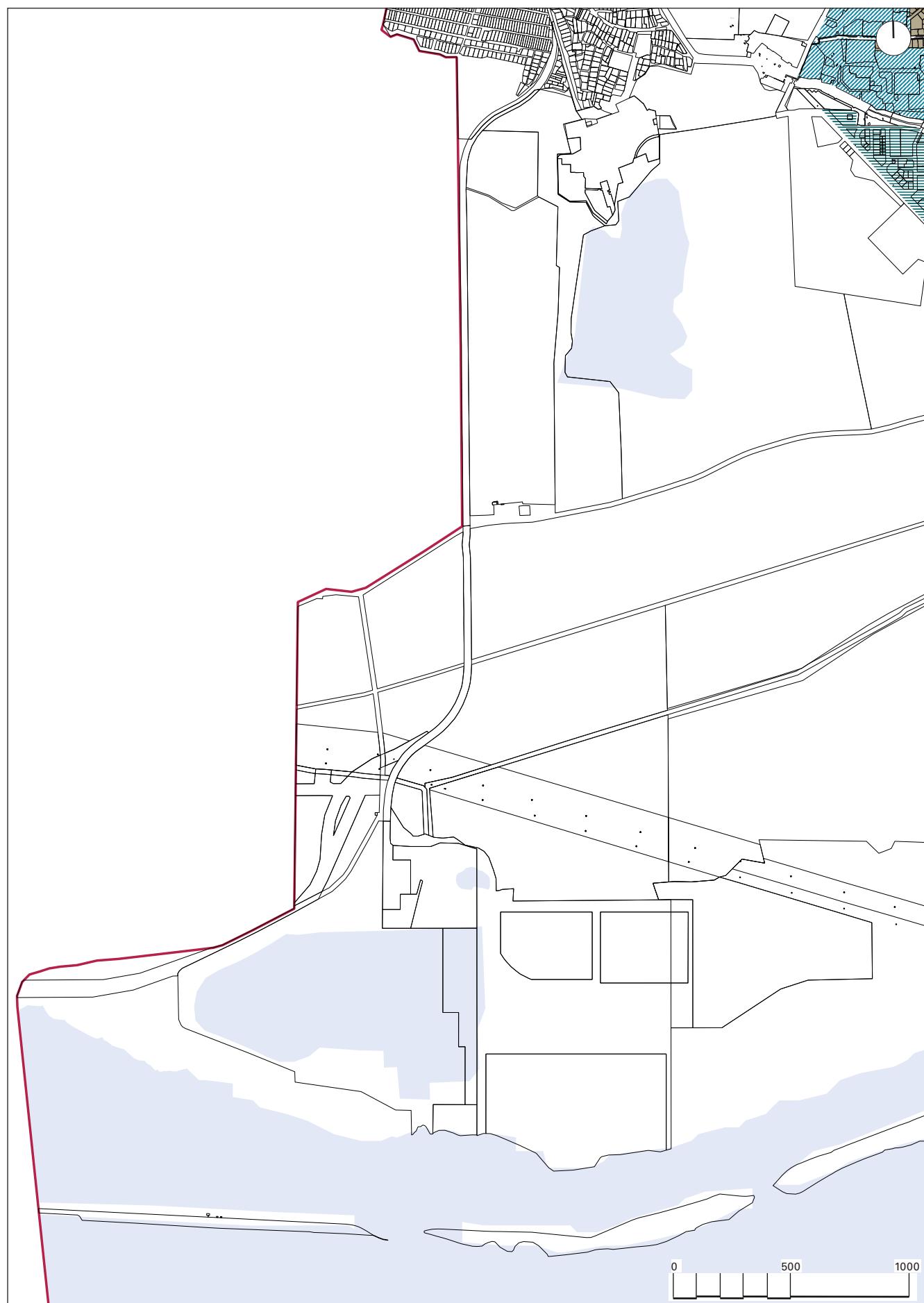


**ФРАГМЕНТ Е-1**

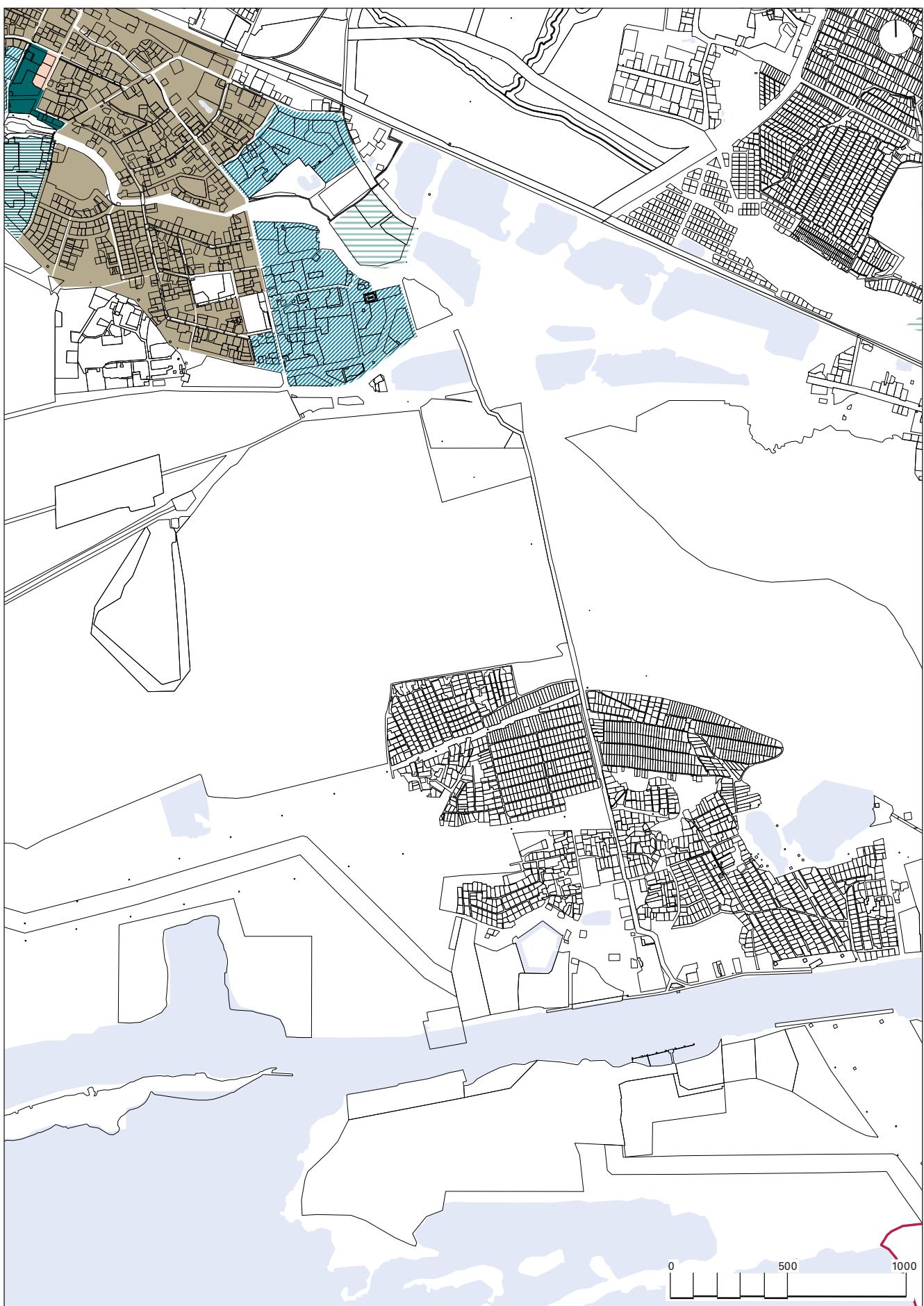


# КАРТОСХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ОПР (ФРАГМЕНТЫ)

## ФРАГМЕНТ А-2

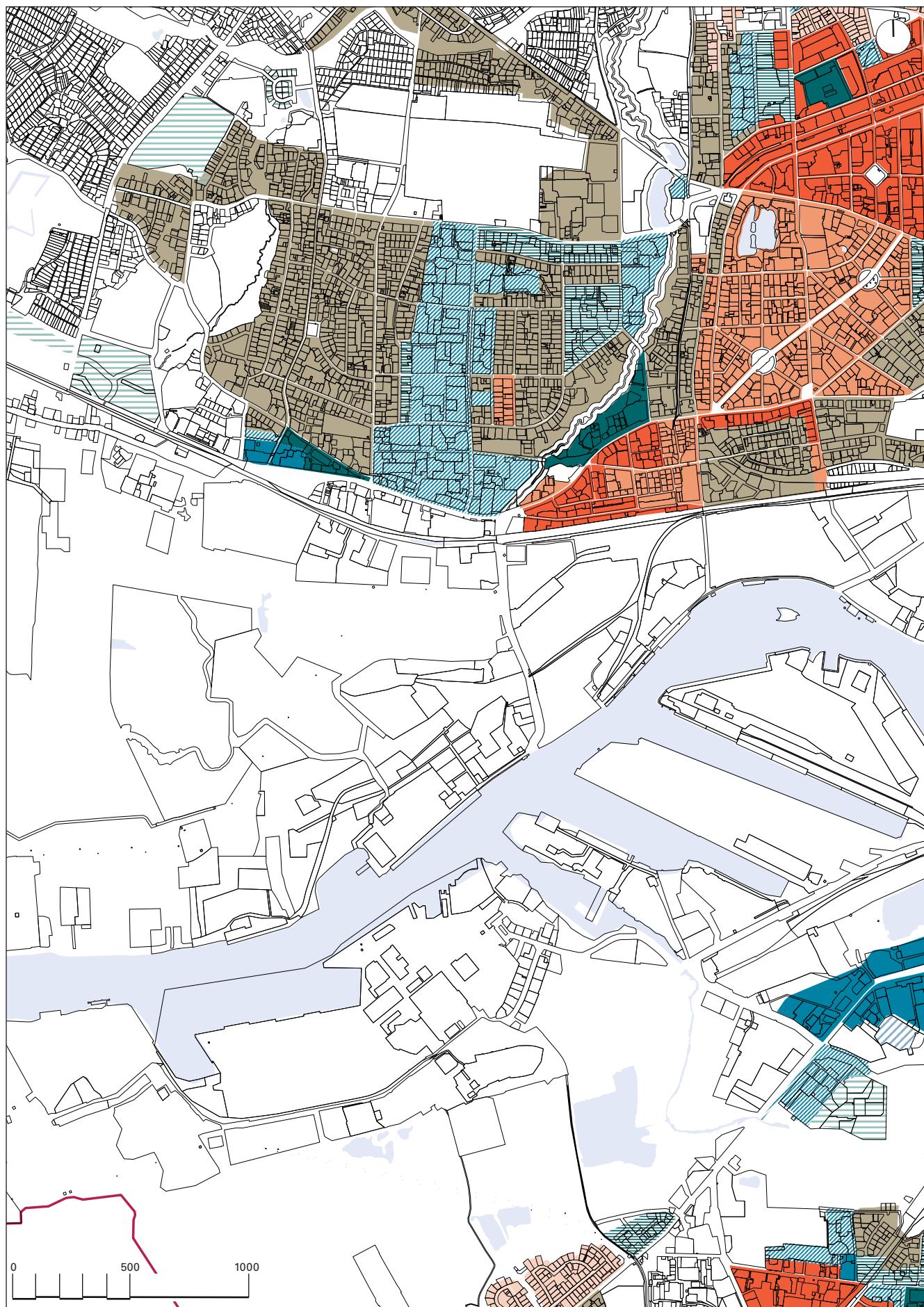


**ФРАГМЕНТ Б-2**

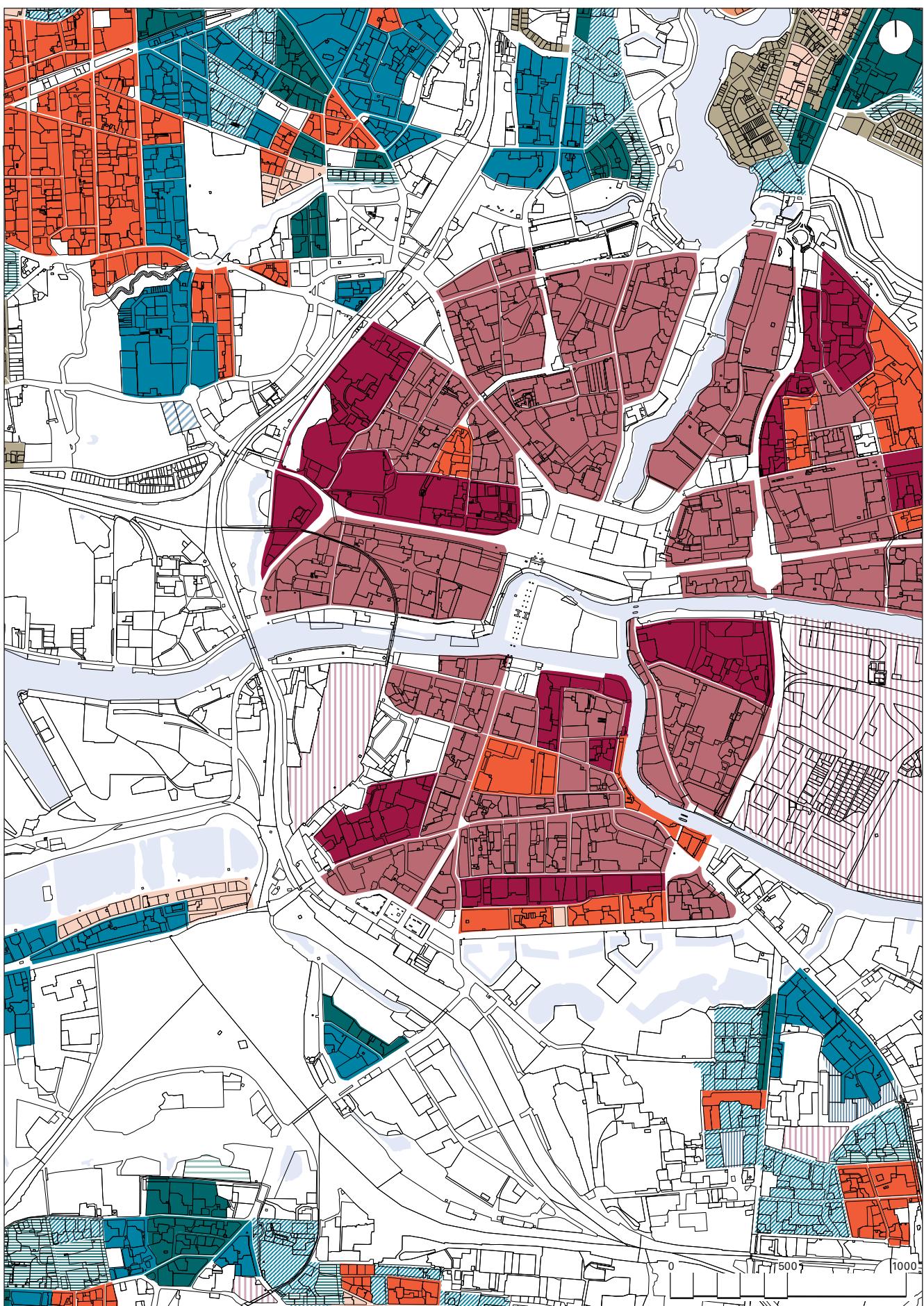


# КАРТОСХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ОПР (ФРАГМЕНТЫ)

## ФРАГМЕНТ В-2

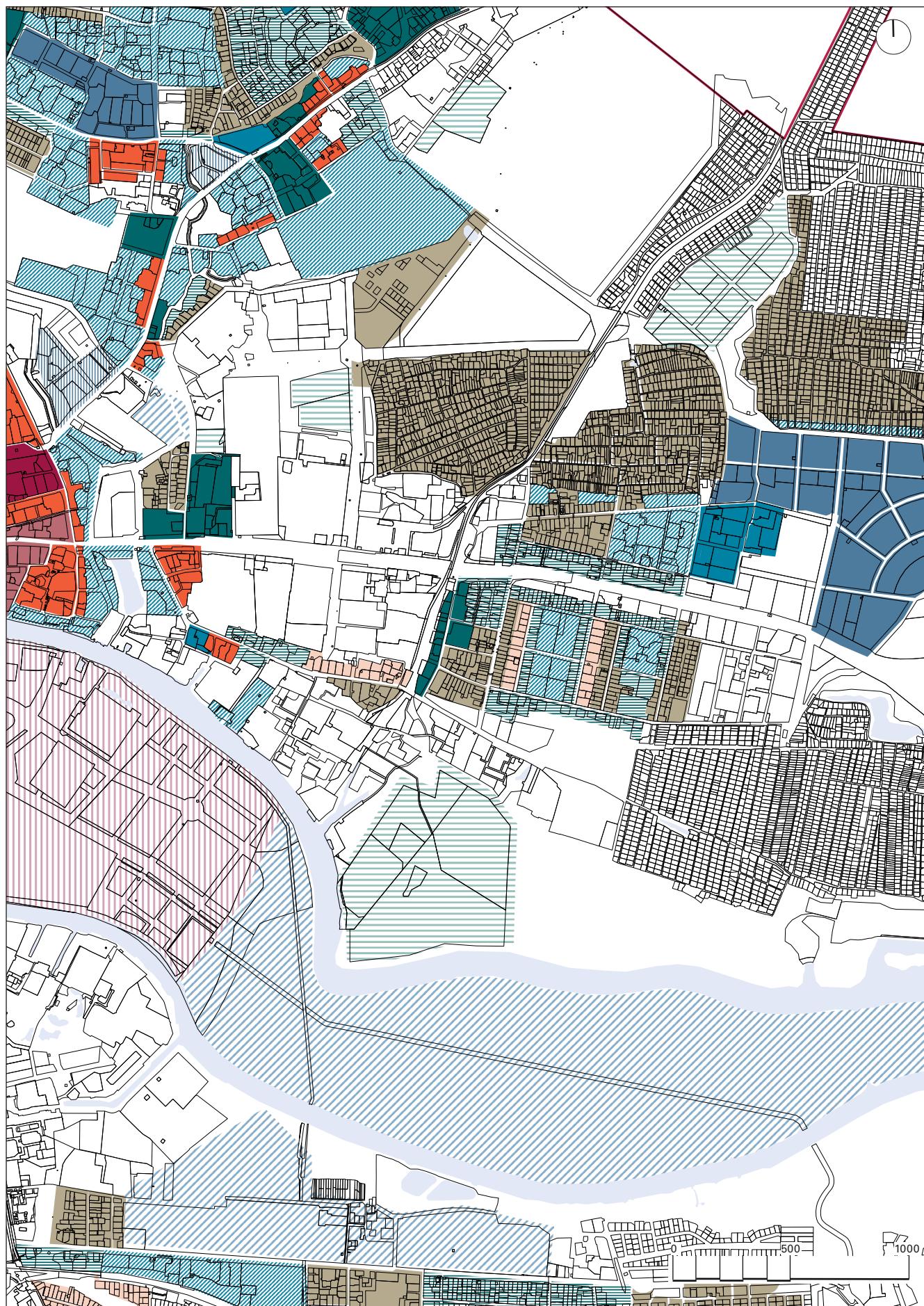


**ФРАГМЕНТ Г-2**

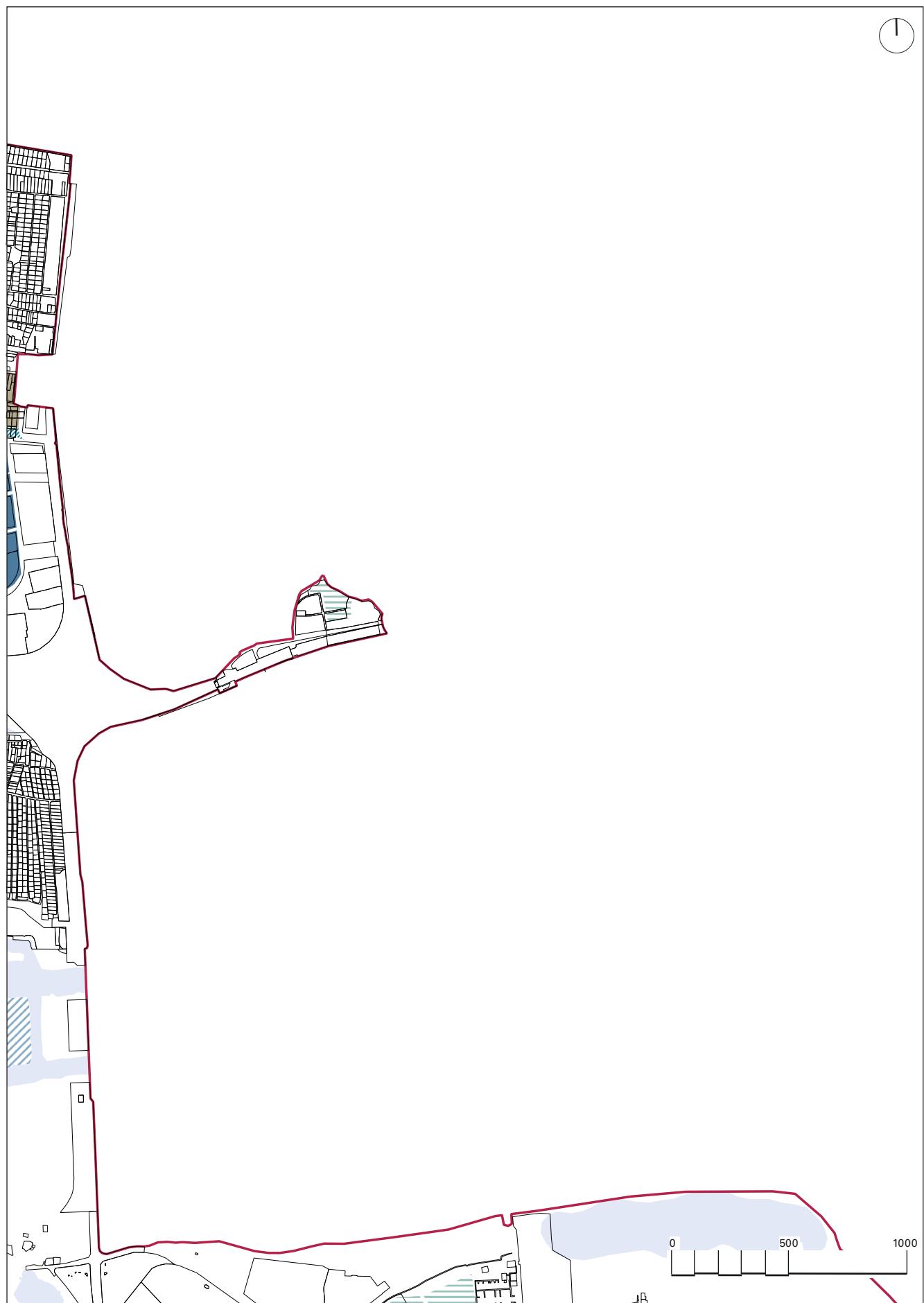


# КАРТОСХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ОПР (ФРАГМЕНТЫ)

## ФРАГМЕНТ Д-2

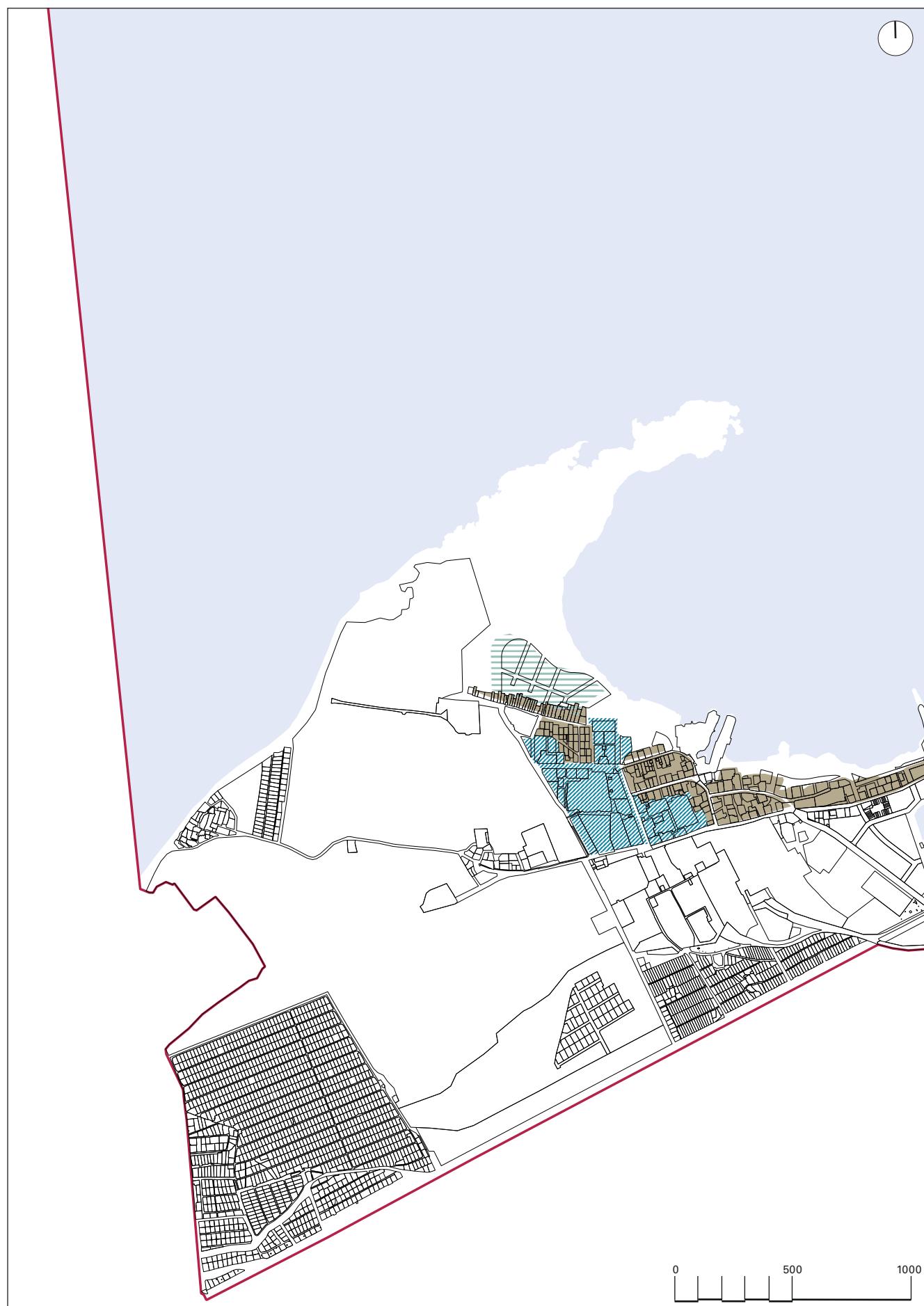


**ФРАГМЕНТ Е-2**

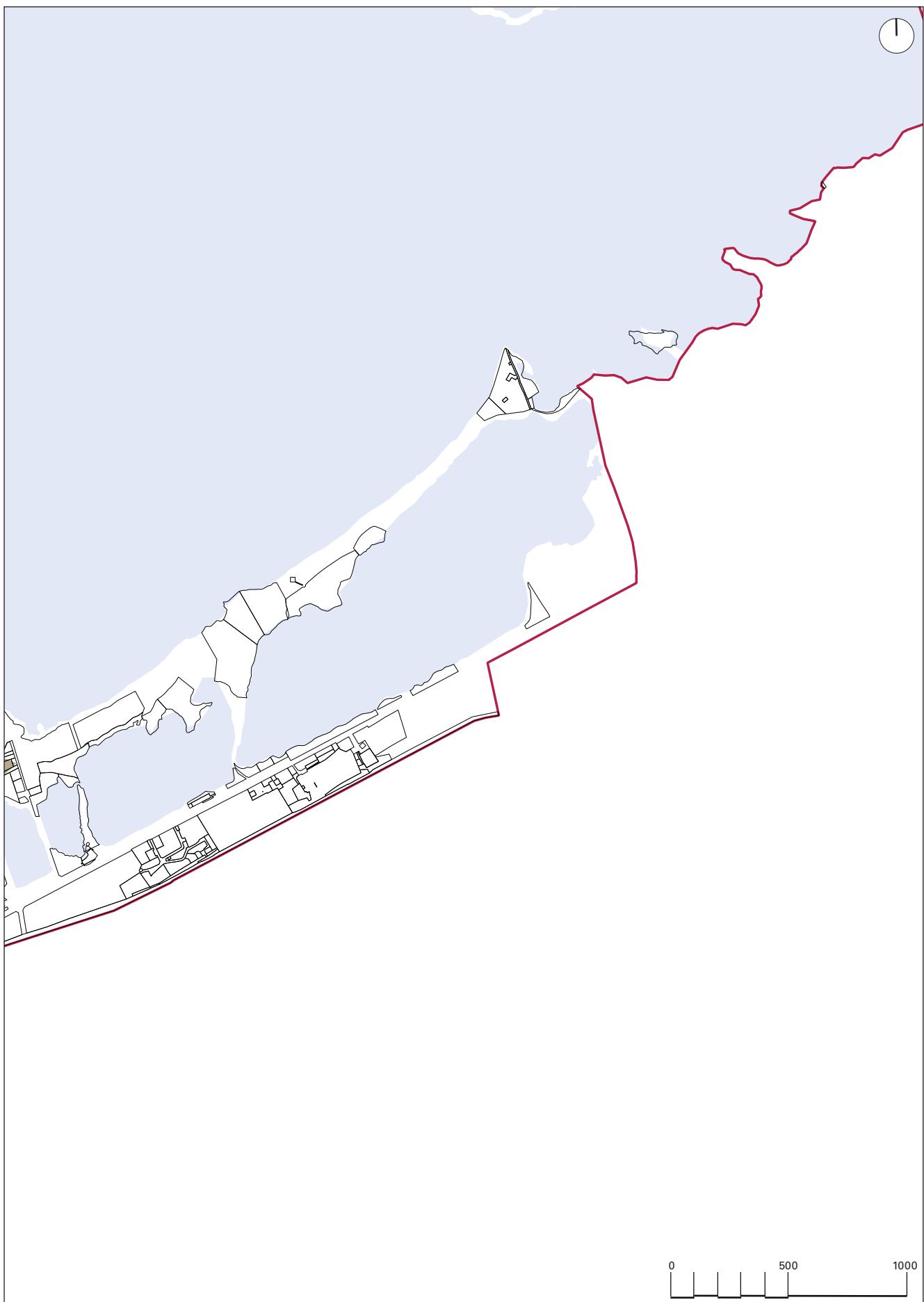


# КАРТОСХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ОПР (ФРАГМЕНТЫ)

## ФРАГМЕНТ А-3



**ФРАГМЕНТ Б-3**

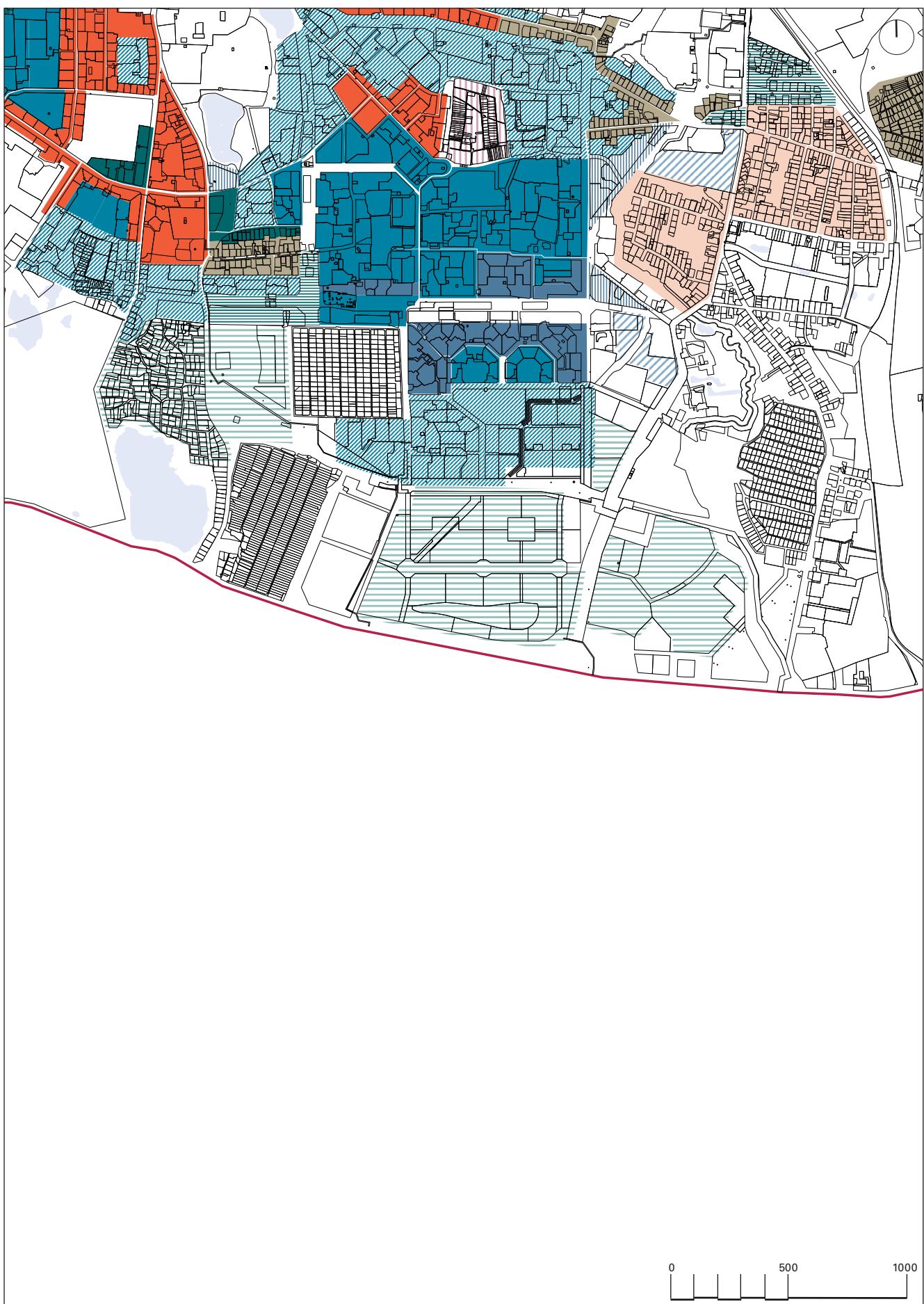


# КАРТОСХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ОПР (ФРАГМЕНТЫ)

ФРАГМЕНТ В-3

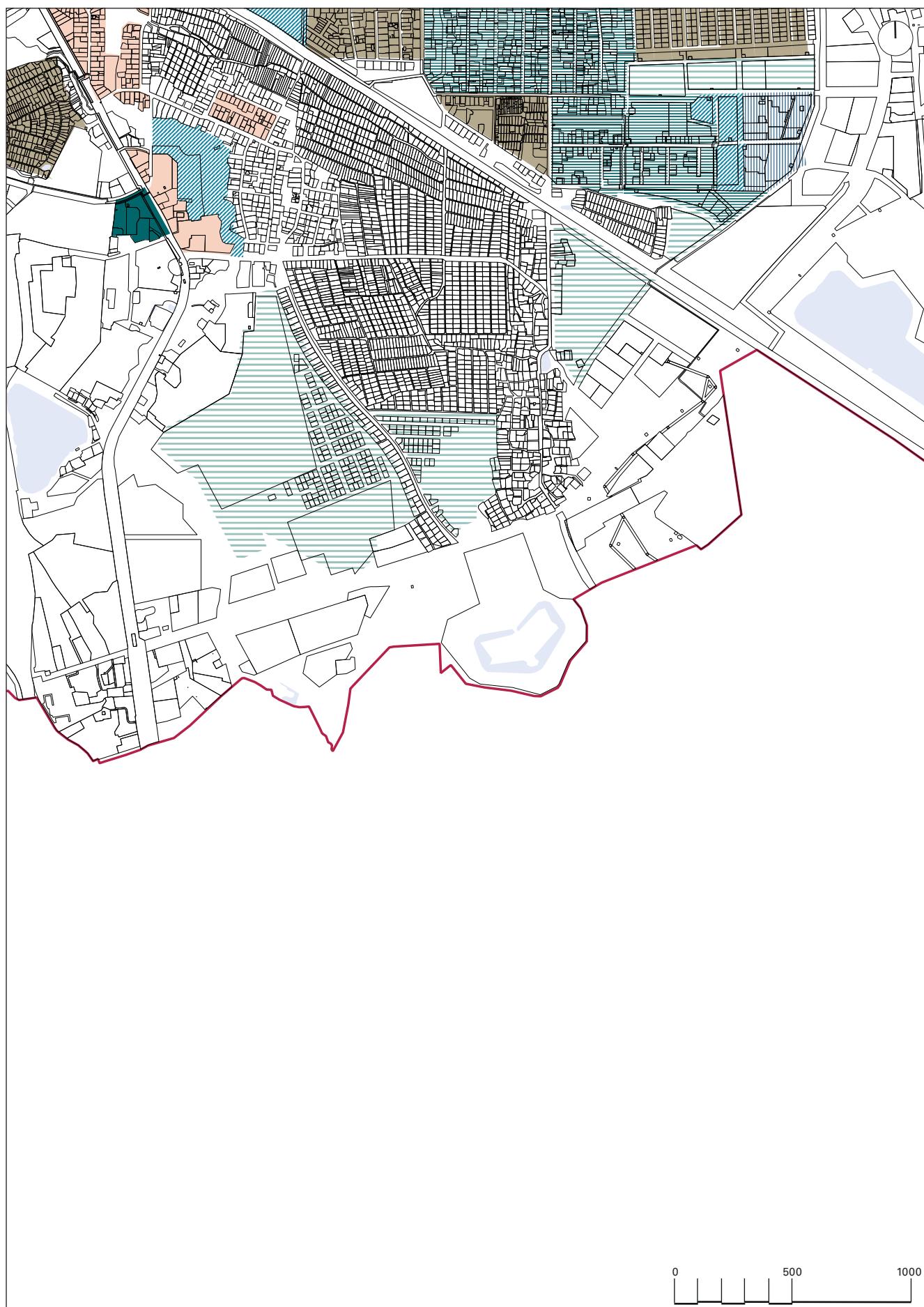


**ФРАГМЕНТ Г-3**

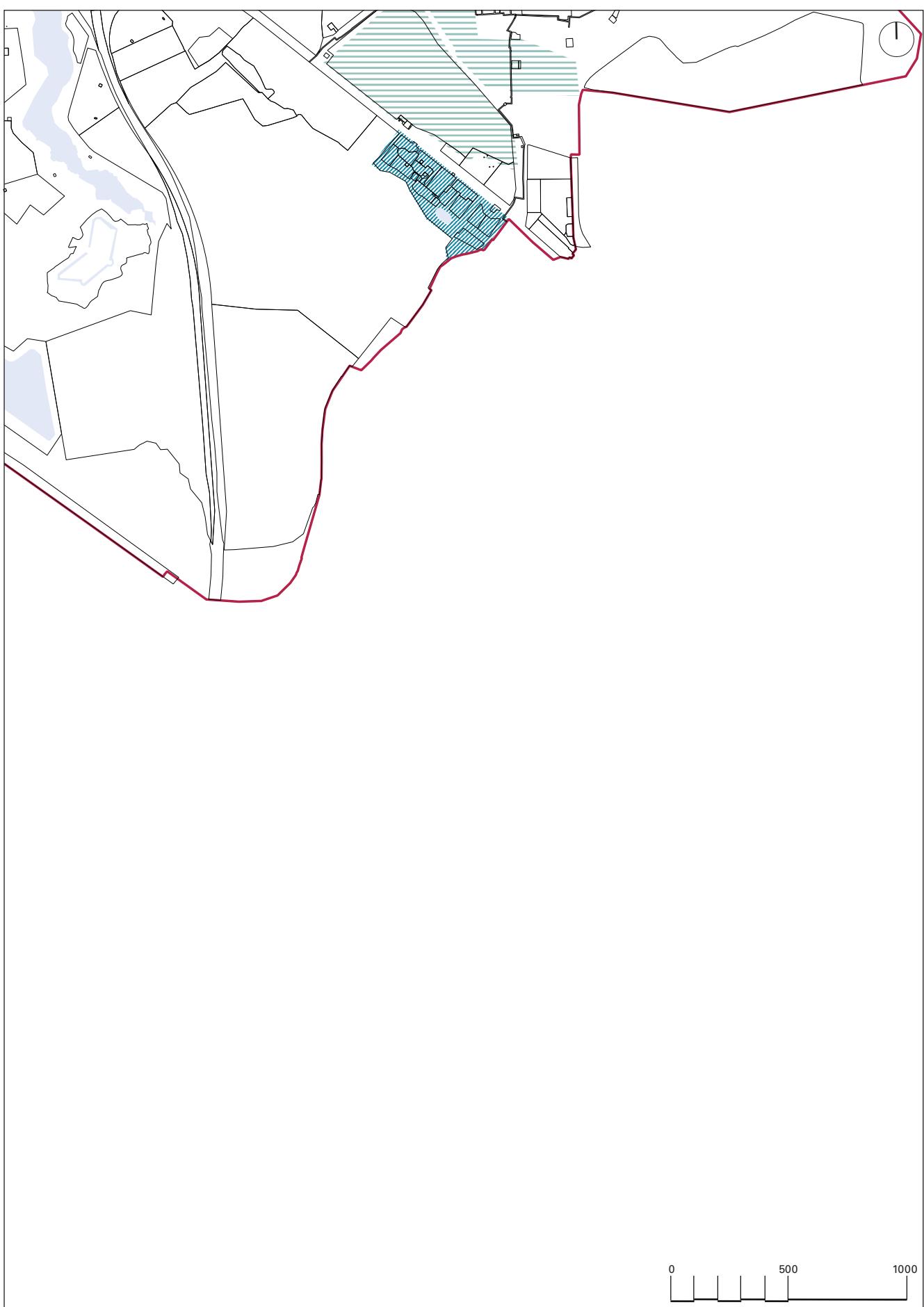


# КАРТОСХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ОПР (ФРАГМЕНТЫ)

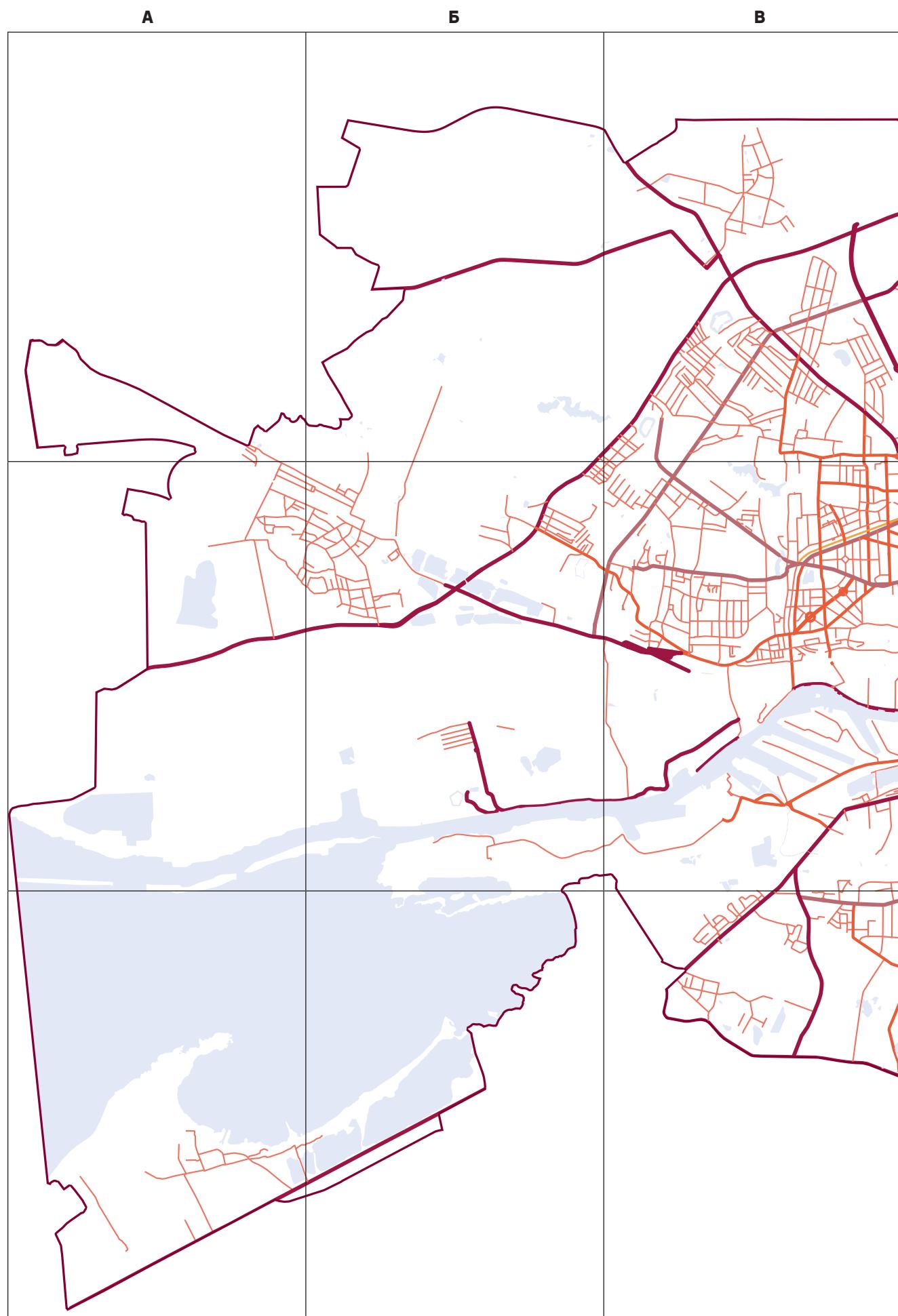
## ФРАГМЕНТ Д-3

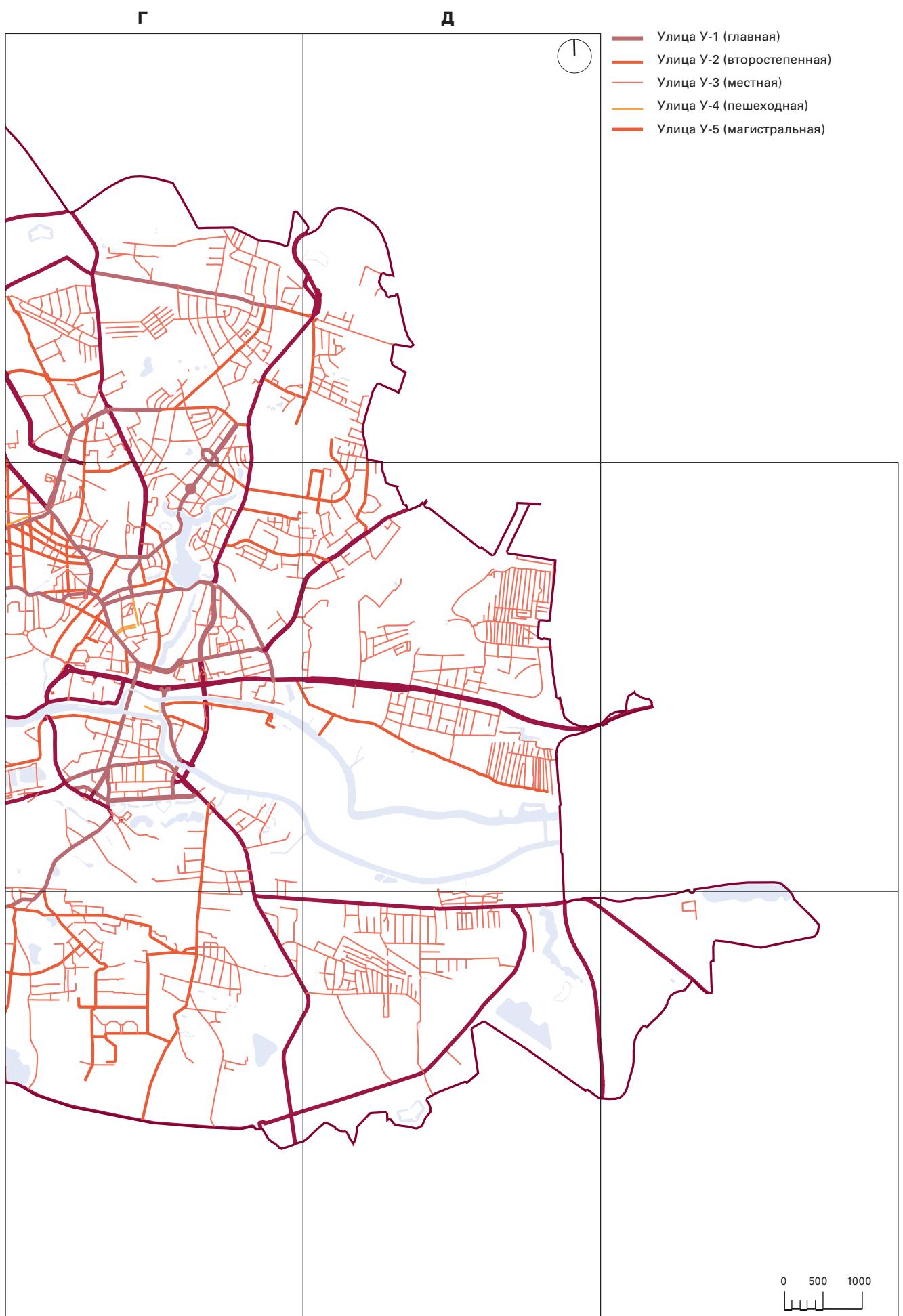


**ФРАГМЕНТ Е-3**



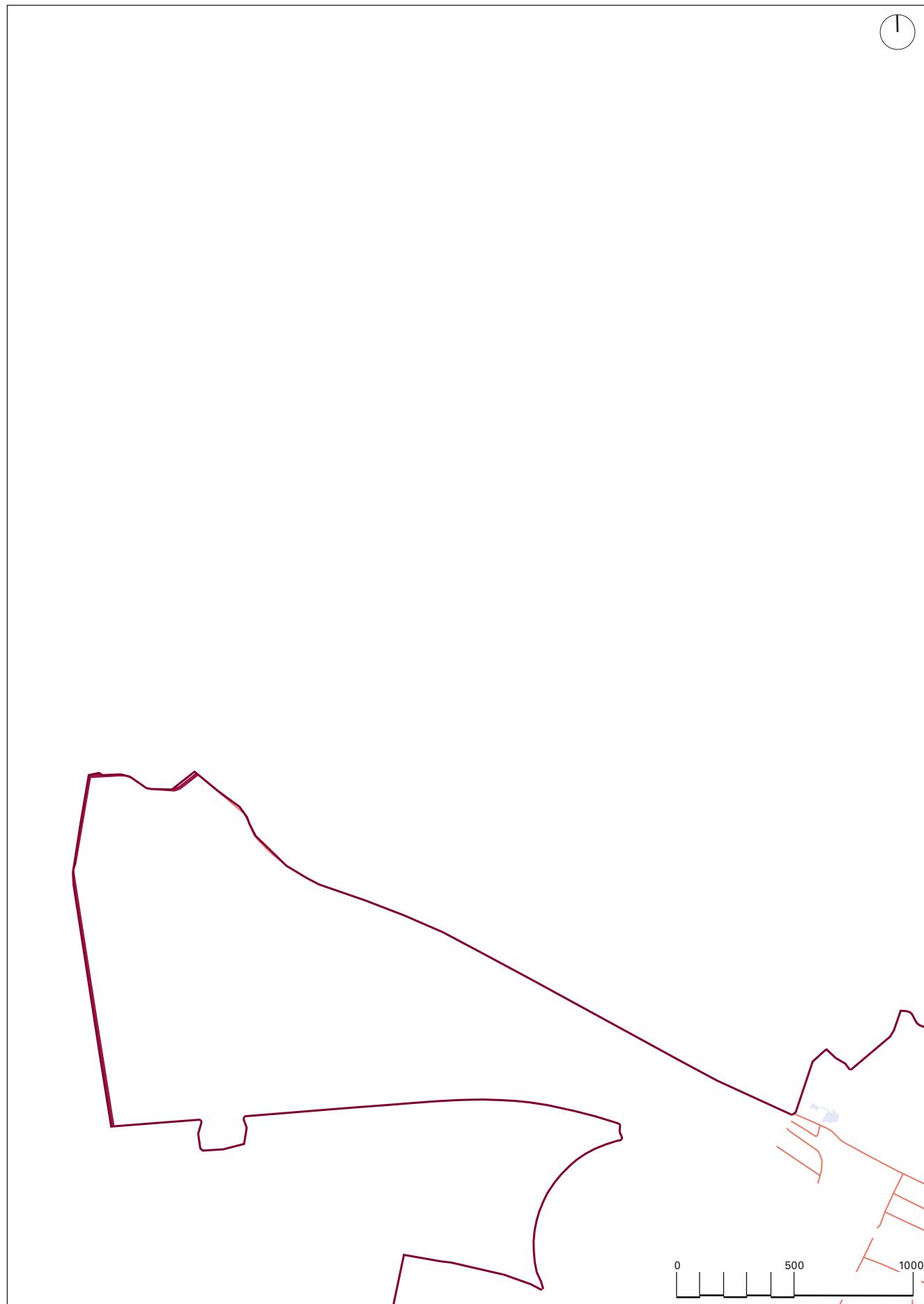
## 42. КАРТОСХЕМА ТИПОВ УЛИЦ (ФРАГМЕНТЫ)



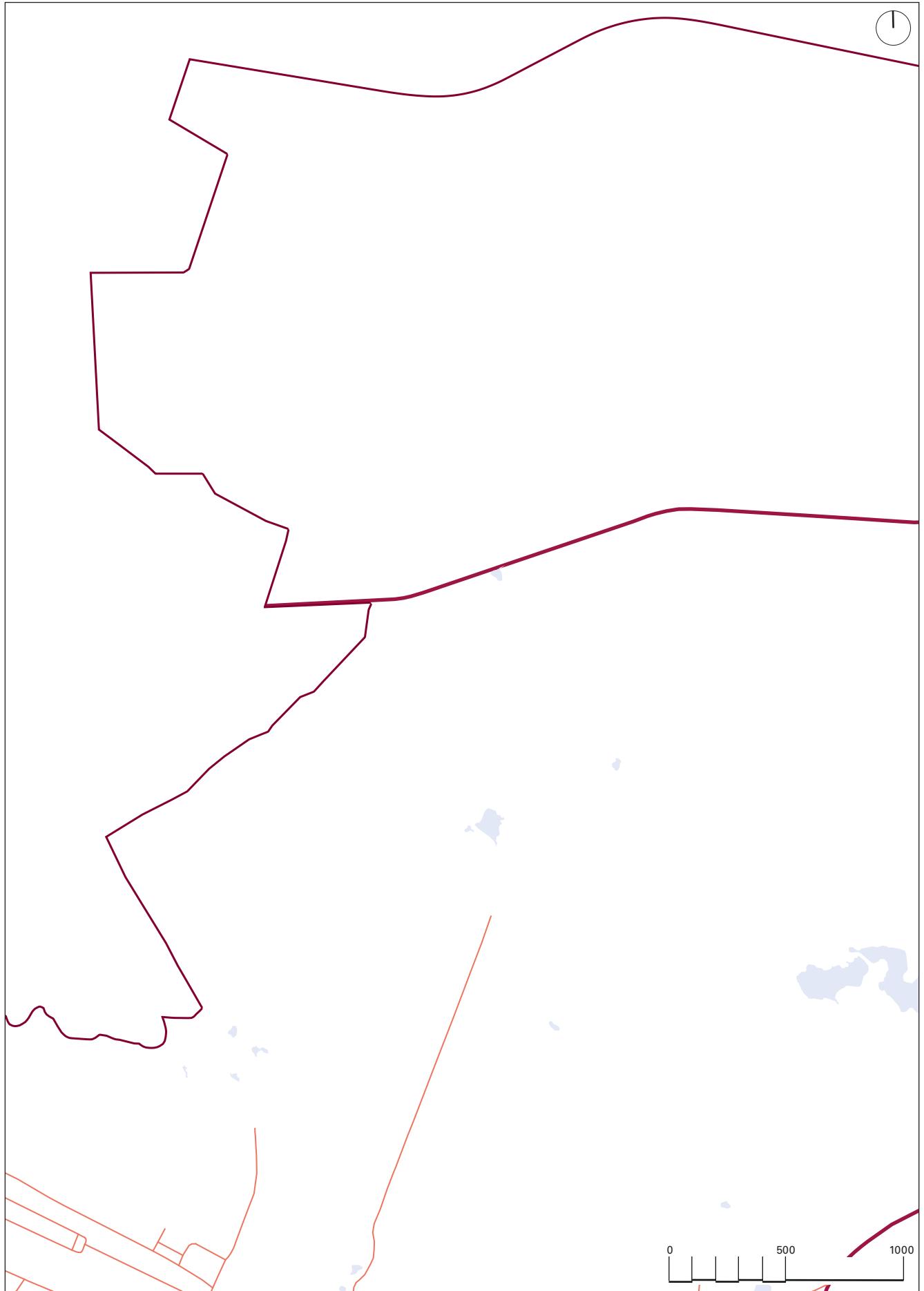


# КАРТОСХЕМА ТИПОВ УЛИЦ (ФРАГМЕНТЫ)

ФРАГМЕНТ А1

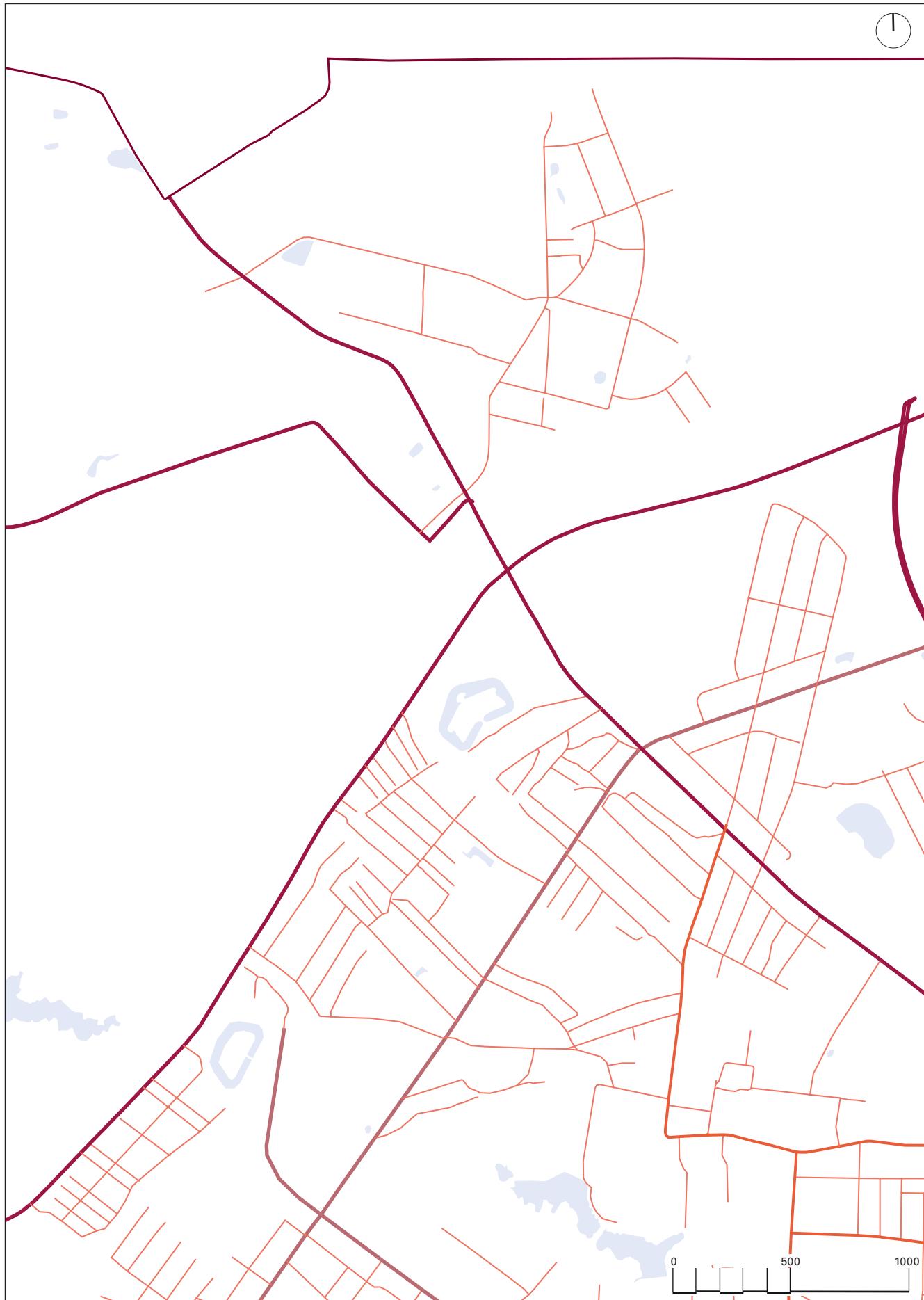


**ФРАГМЕНТ Б1**

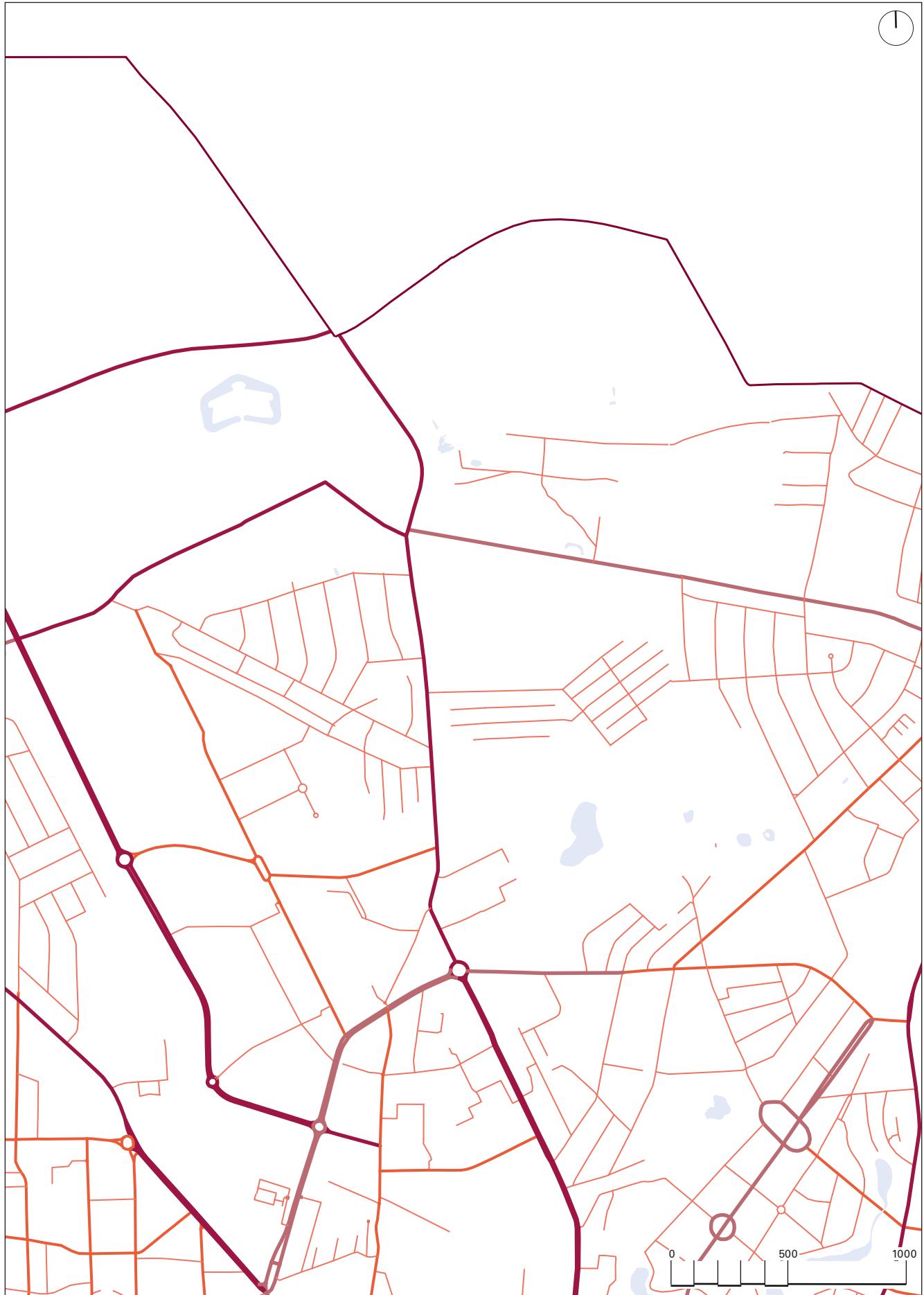


# КАРТОСХЕМА ТИПОВ УЛИЦ (ФРАГМЕНТЫ)

ФРАГМЕНТ А1

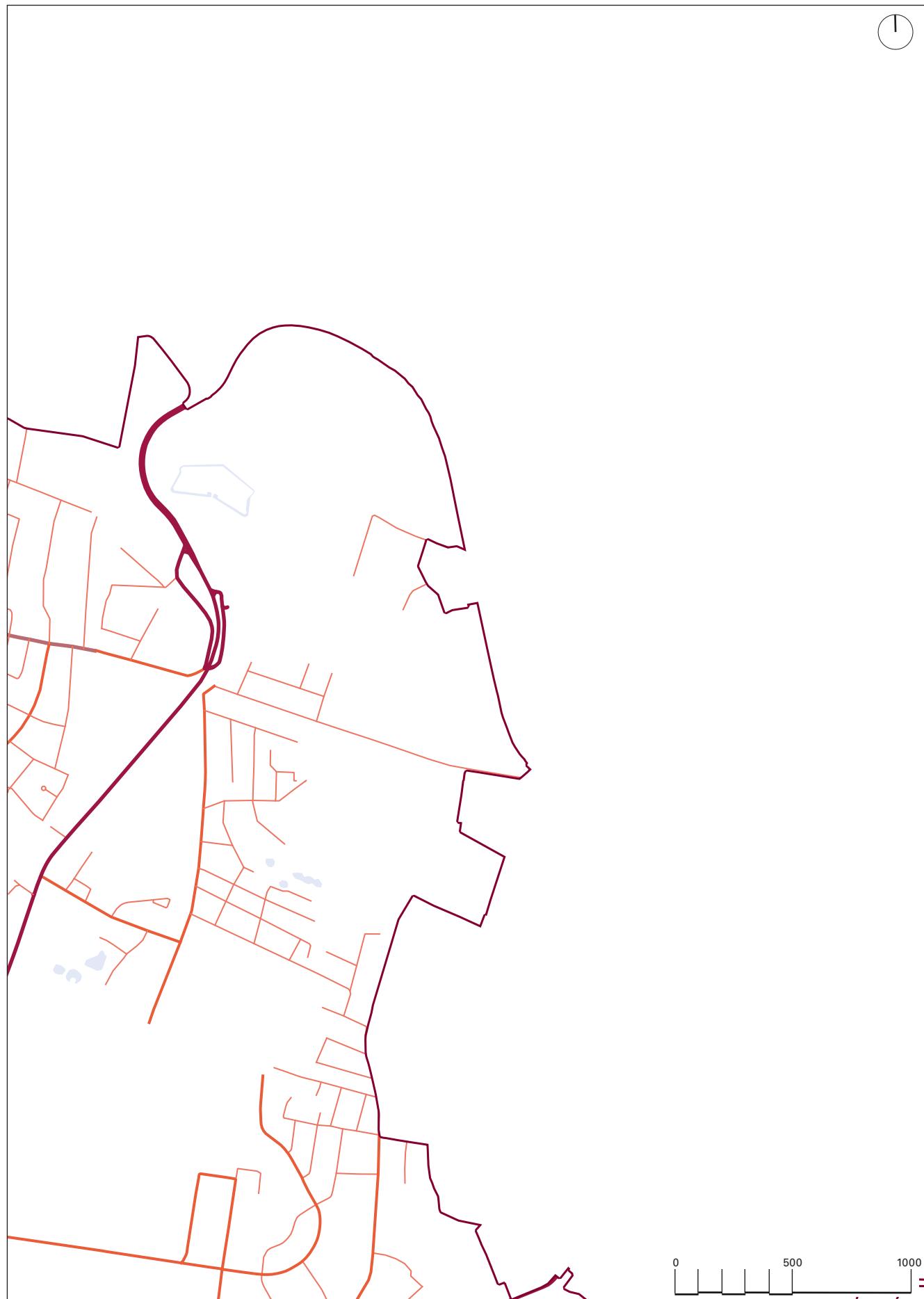


**ФРАГМЕНТ Б1**

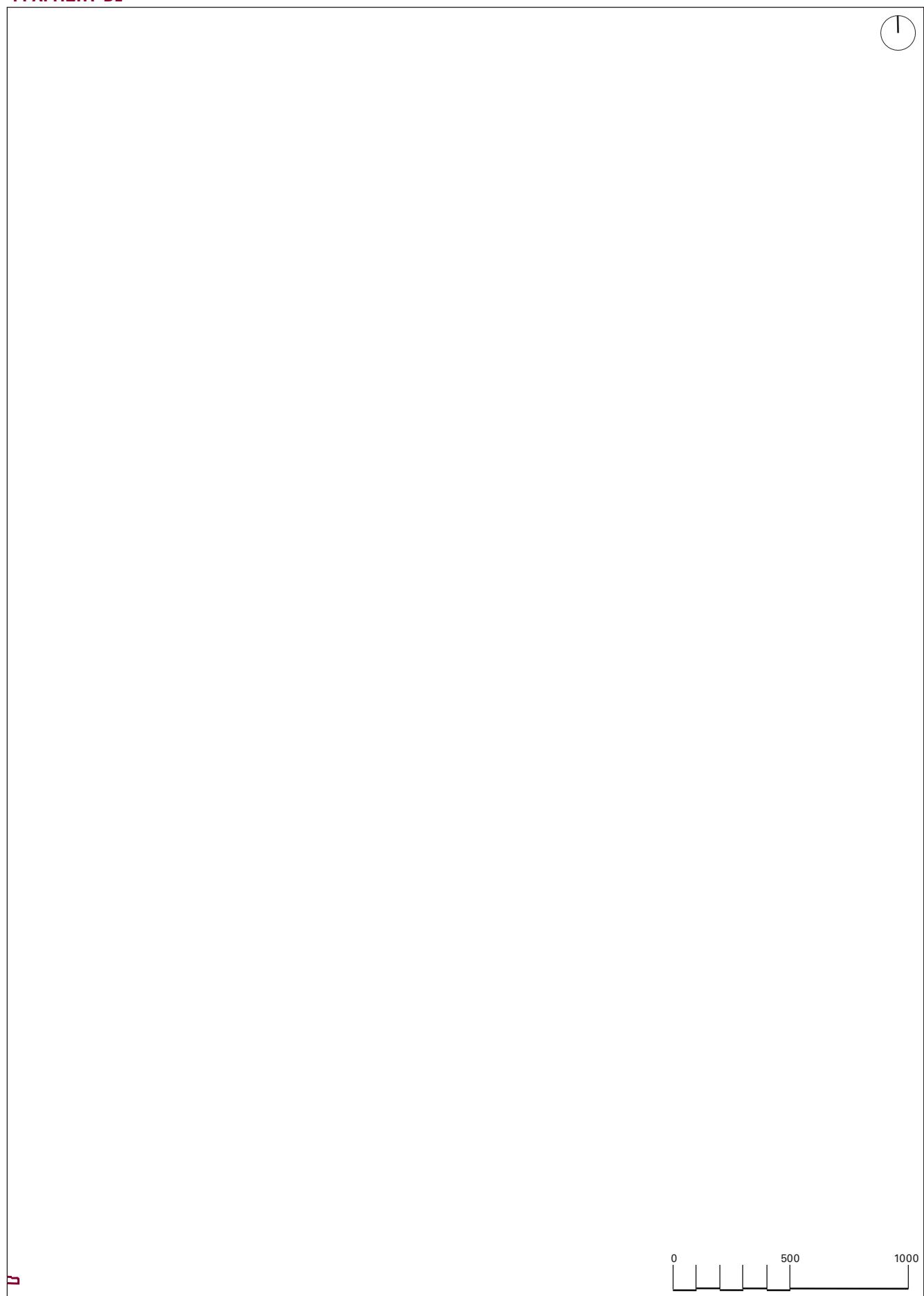


# КАРТОСХЕМА ТИПОВ УЛИЦ (ФРАГМЕНТЫ)

ФРАГМЕНТ А1

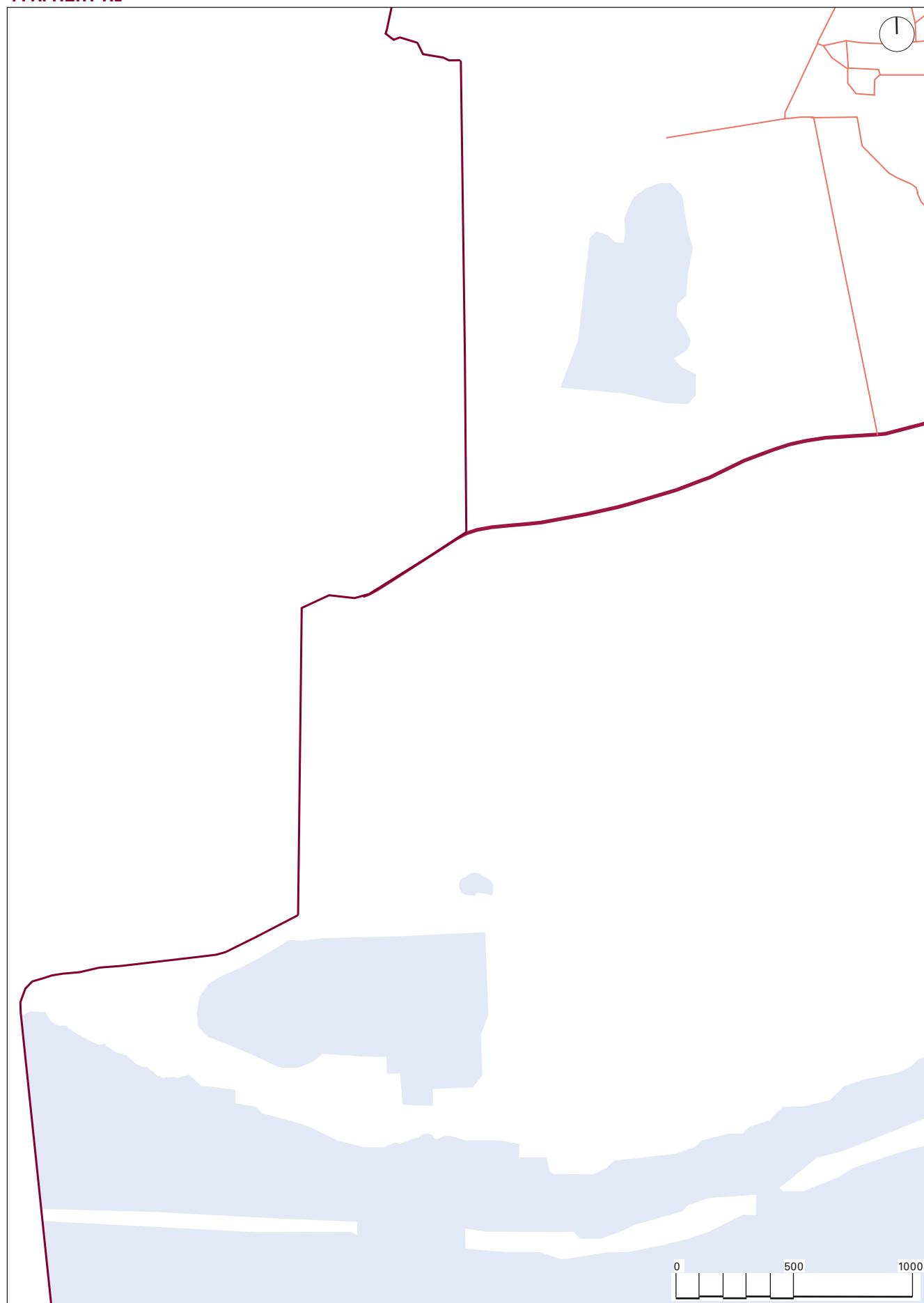


**ФРАГМЕНТ Б1**

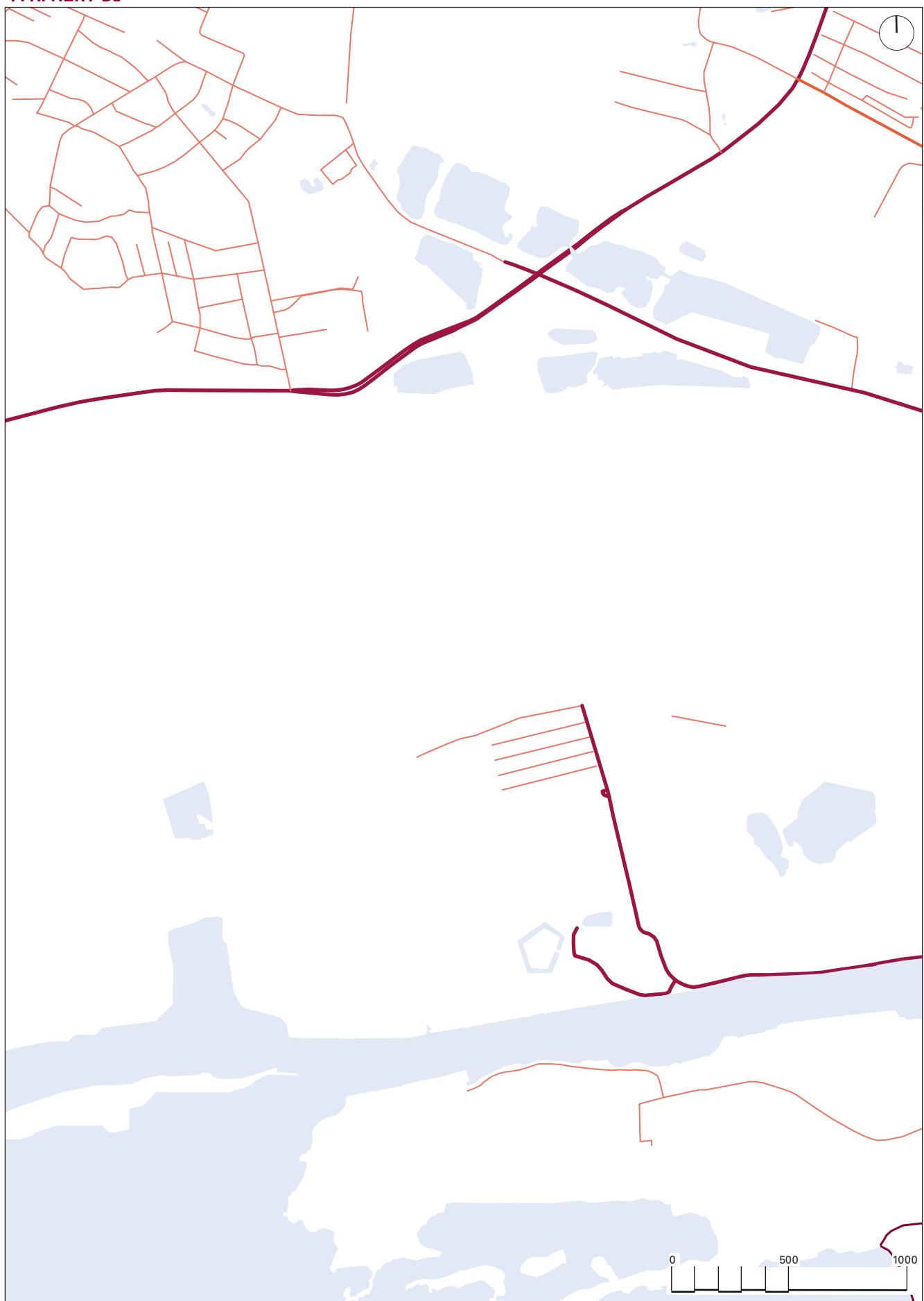


# КАРТОСХЕМА ТИПОВ УЛИЦ (ФРАГМЕНТЫ)

ФРАГМЕНТ А1

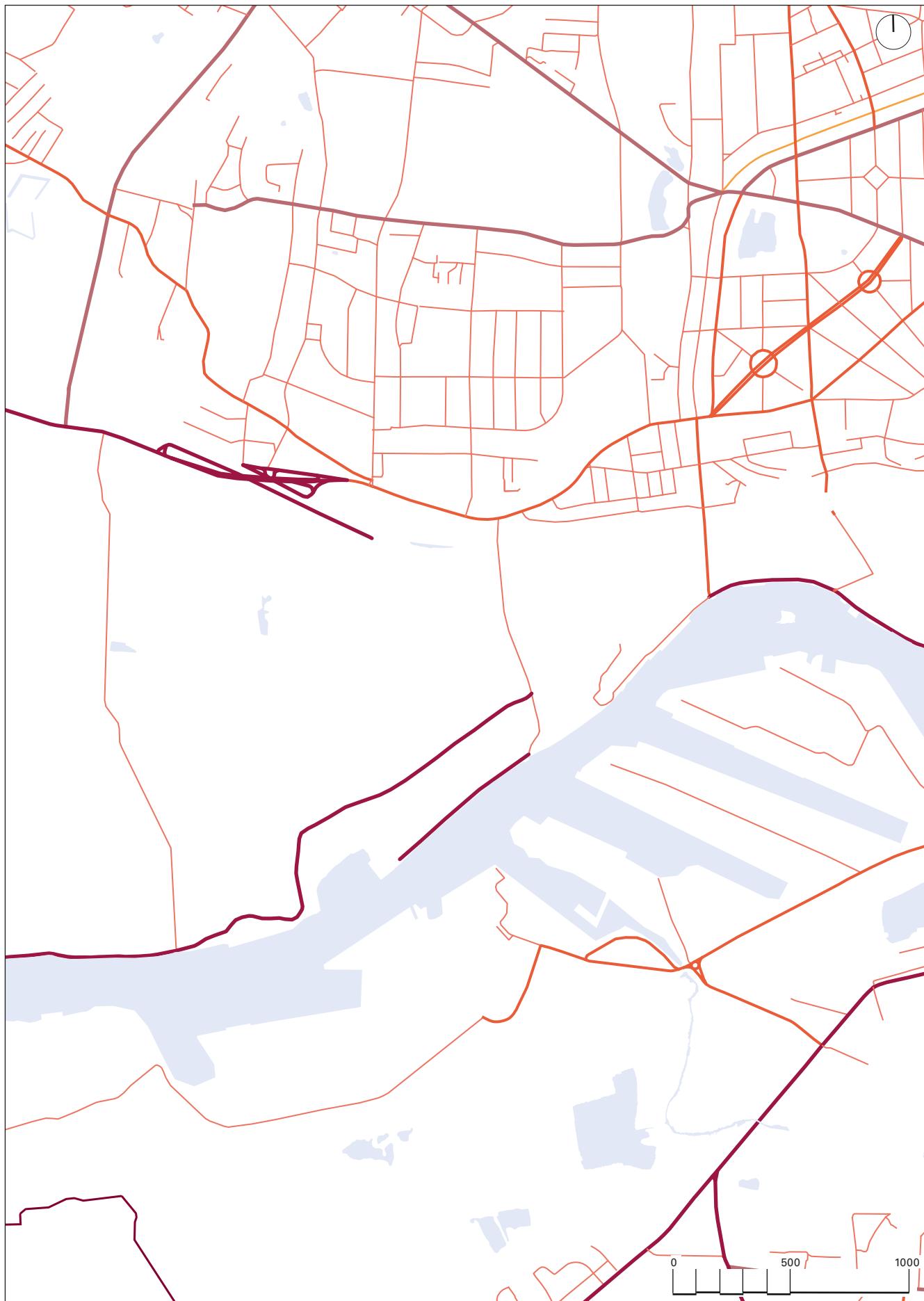


**ФРАГМЕНТ Б1**

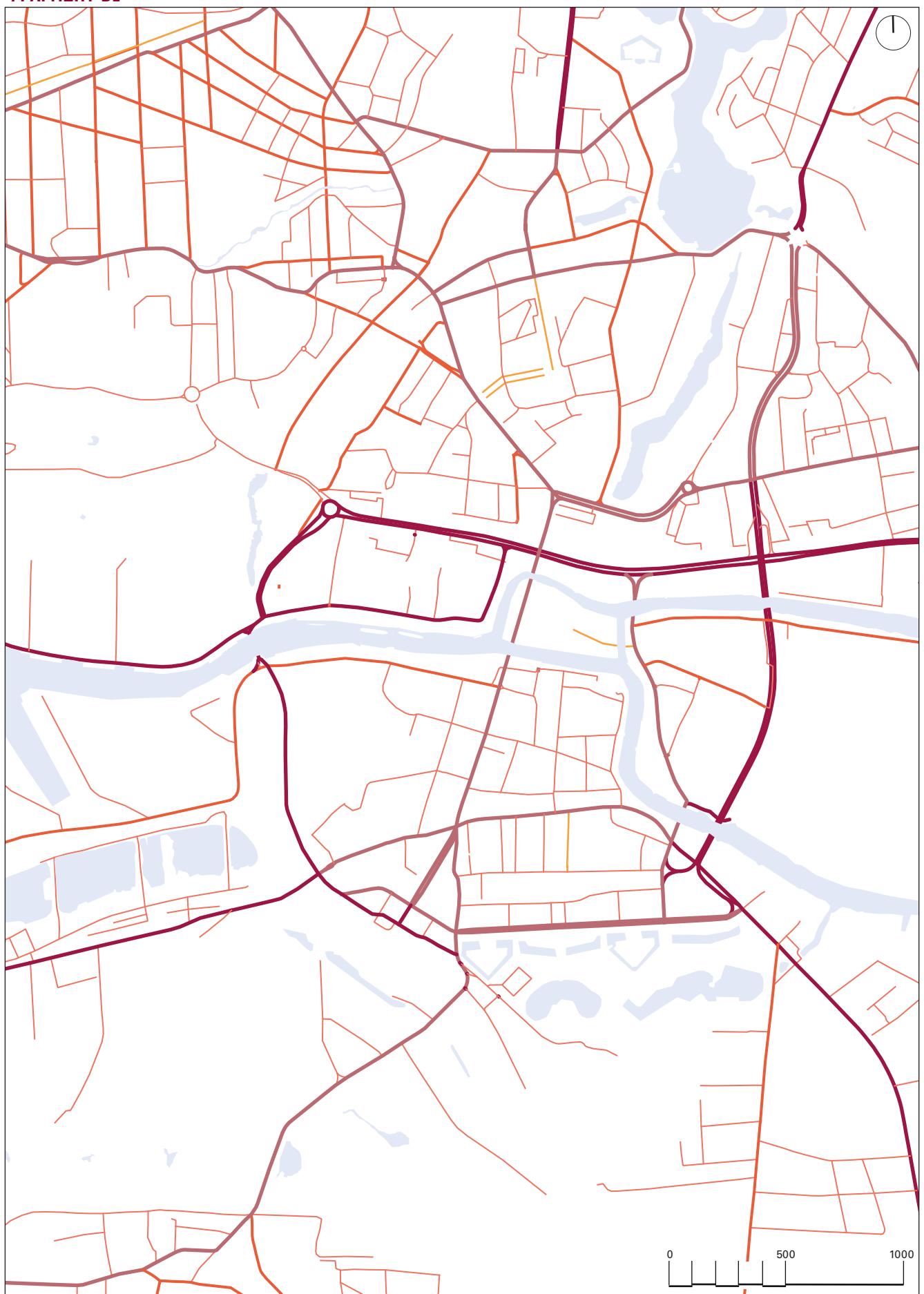


# КАРТОСХЕМА ТИПОВ УЛИЦ (ФРАГМЕНТЫ)

ФРАГМЕНТ А1

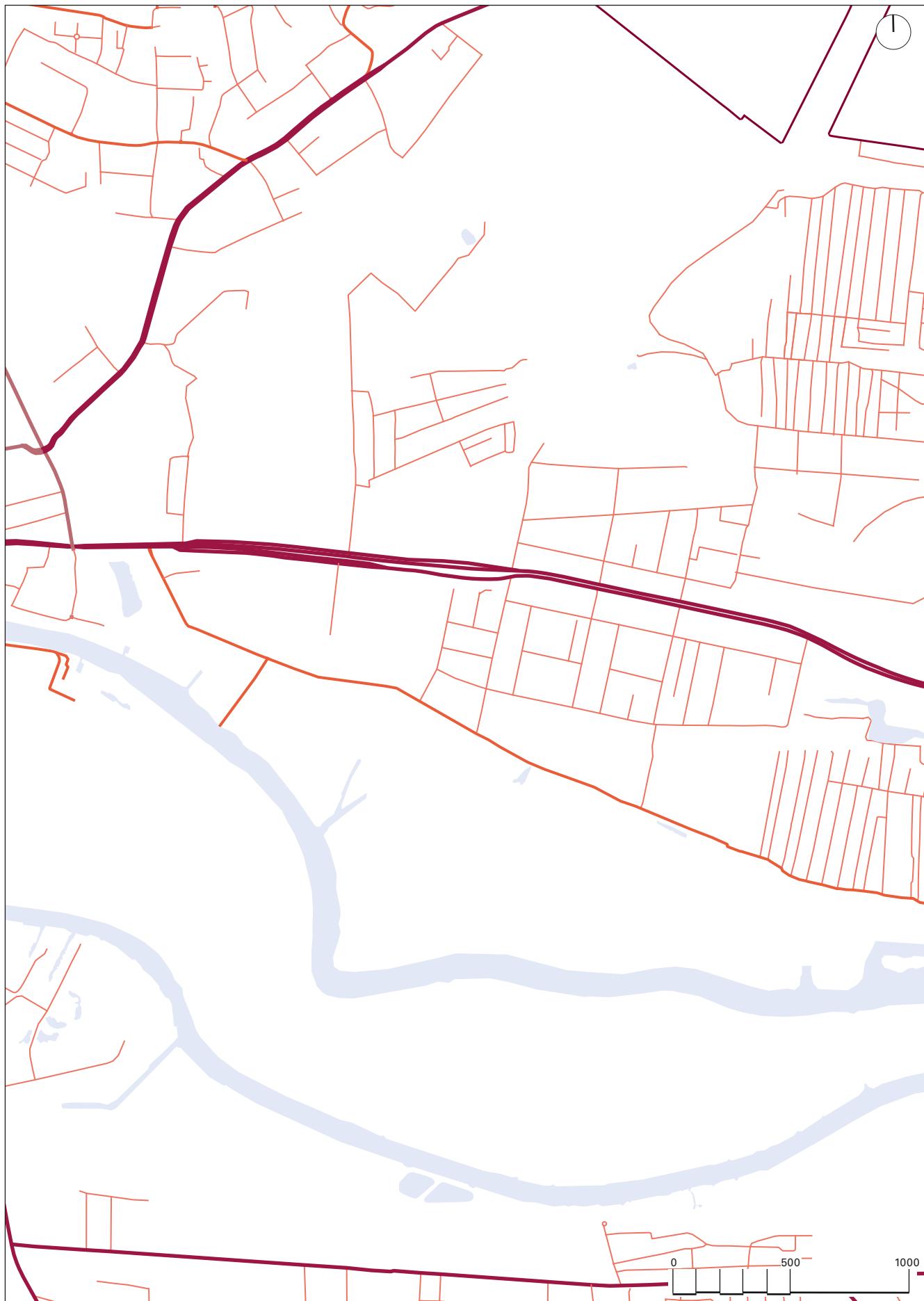


**ФРАГМЕНТ Б1**



# КАРТОСХЕМА ТИПОВ УЛИЦ (ФРАГМЕНТЫ)

ФРАГМЕНТ А1

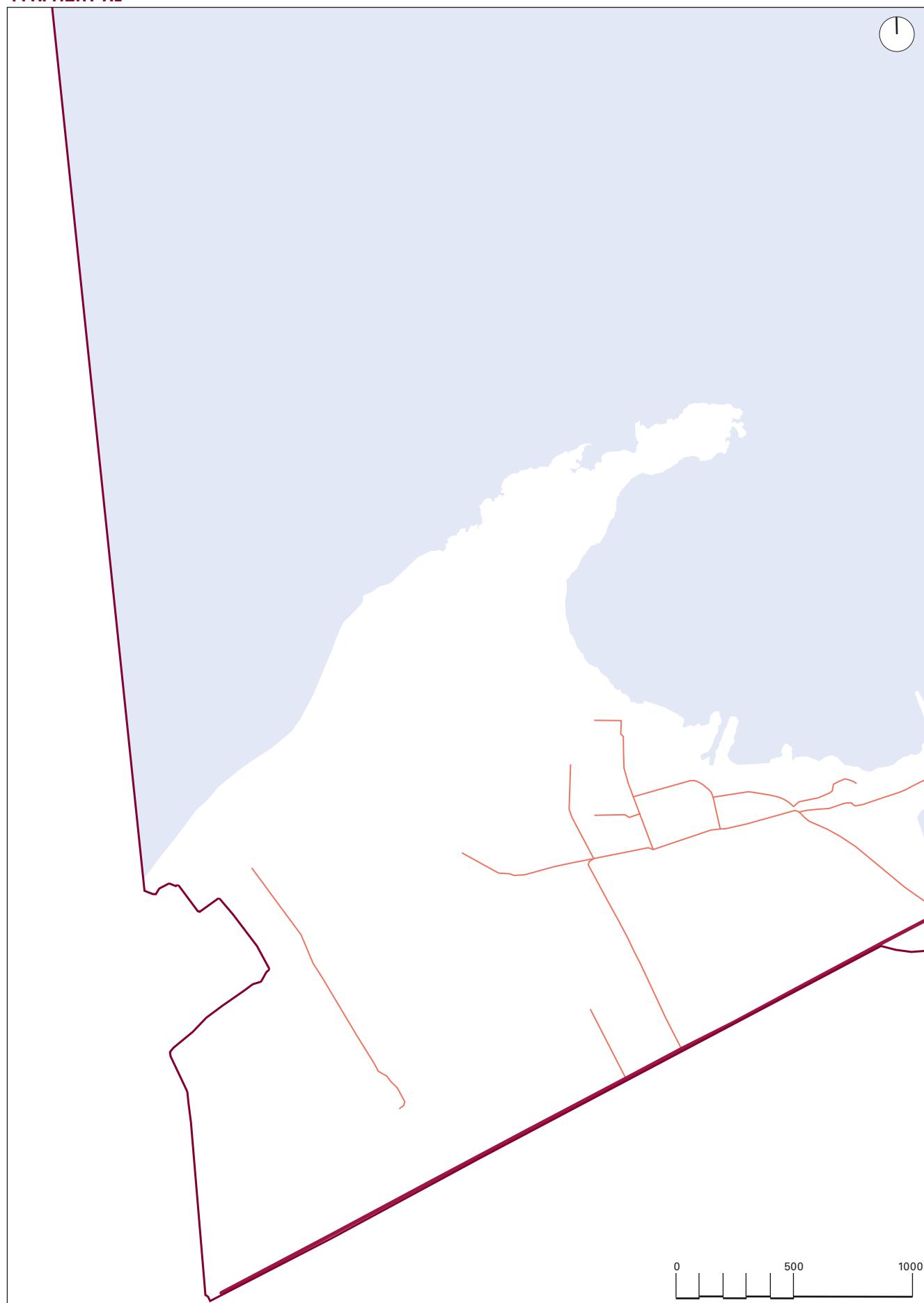


ФРАГМЕНТ Б1

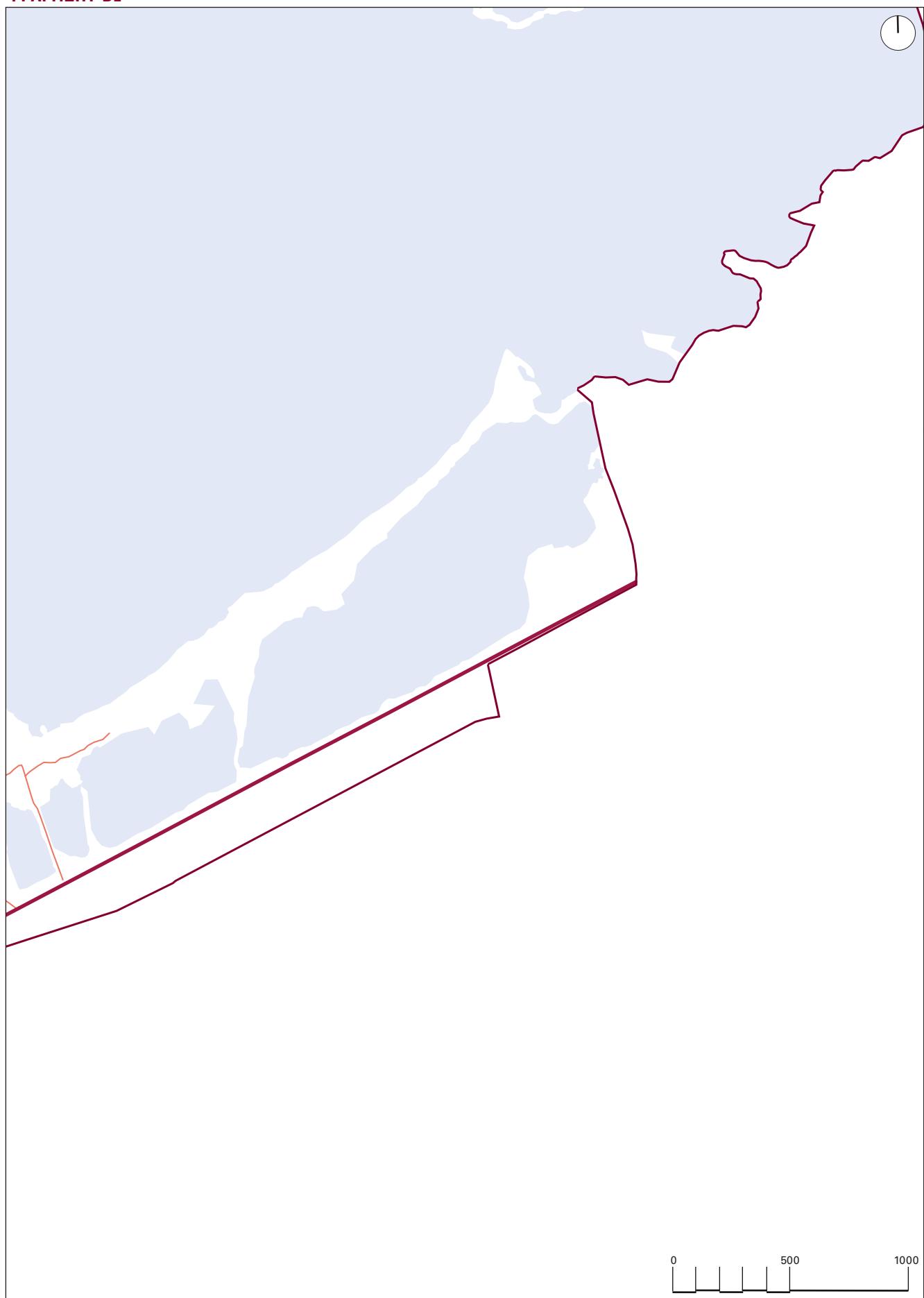


# КАРТОСХЕМА ТИПОВ УЛИЦ (ФРАГМЕНТЫ)

ФРАГМЕНТ А1

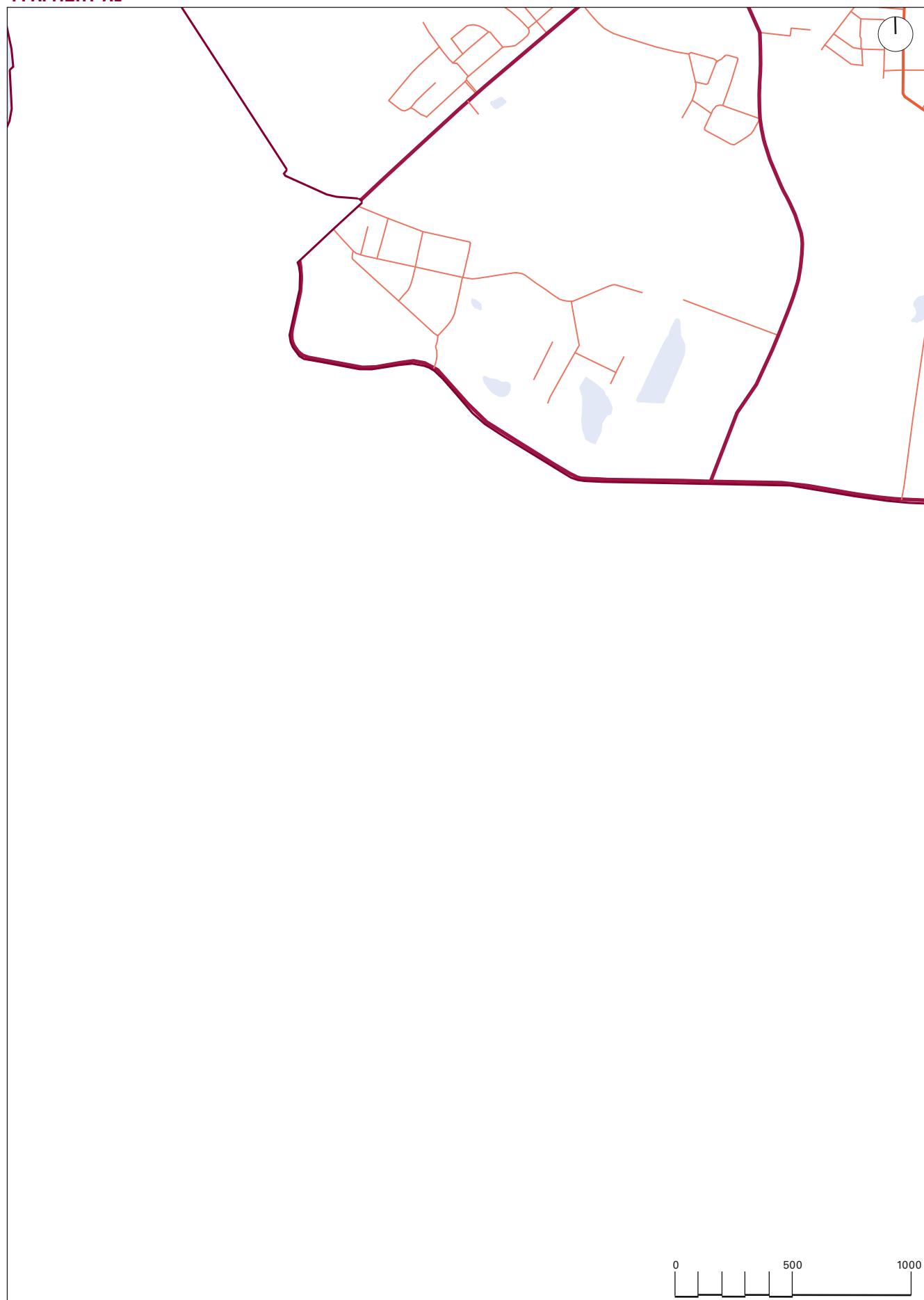


**ФРАГМЕНТ Б1**



# КАРТОСХЕМА ТИПОВ УЛИЦ (ФРАГМЕНТЫ)

ФРАГМЕНТ А1

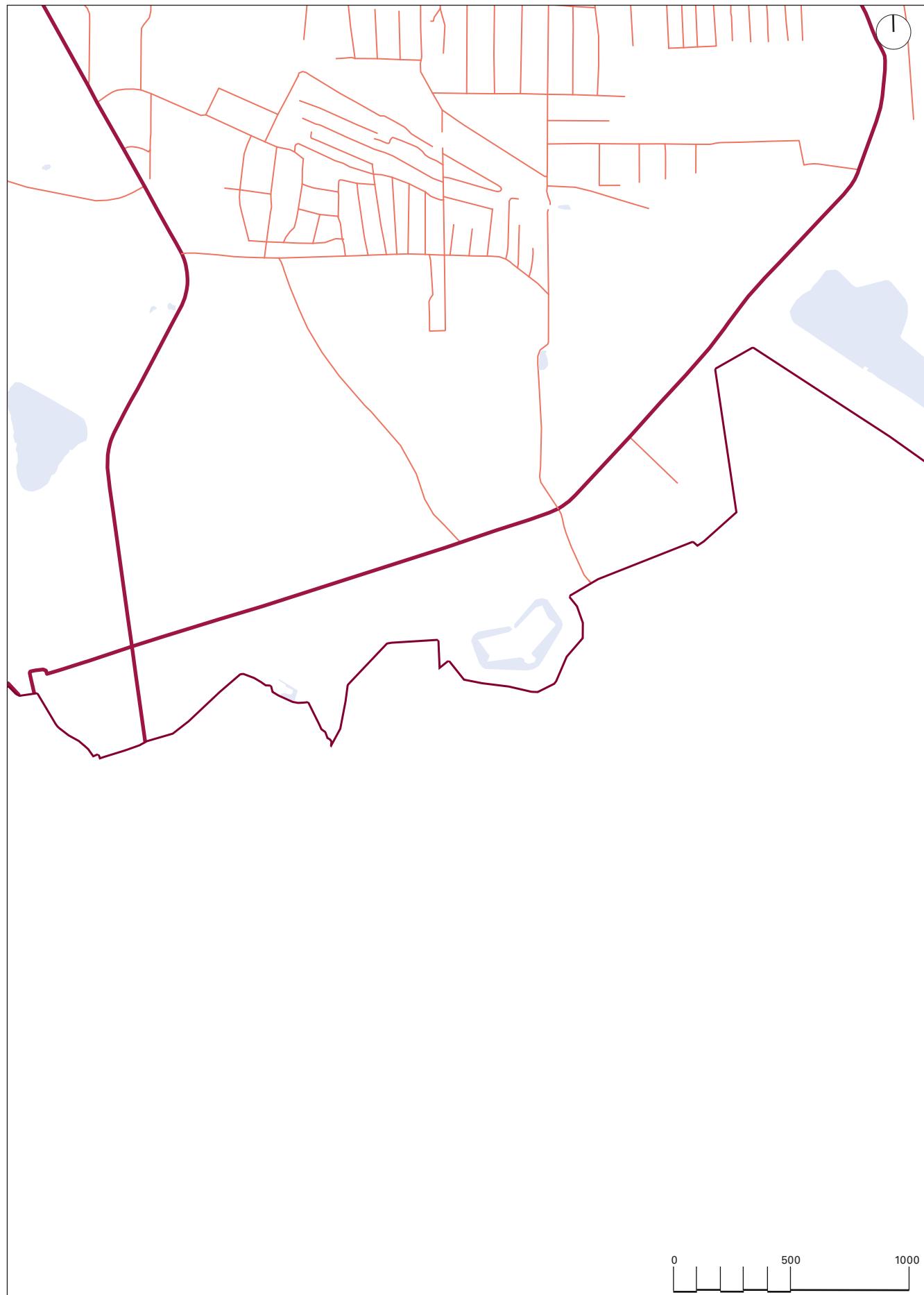


**ФРАГМЕНТ Б1**

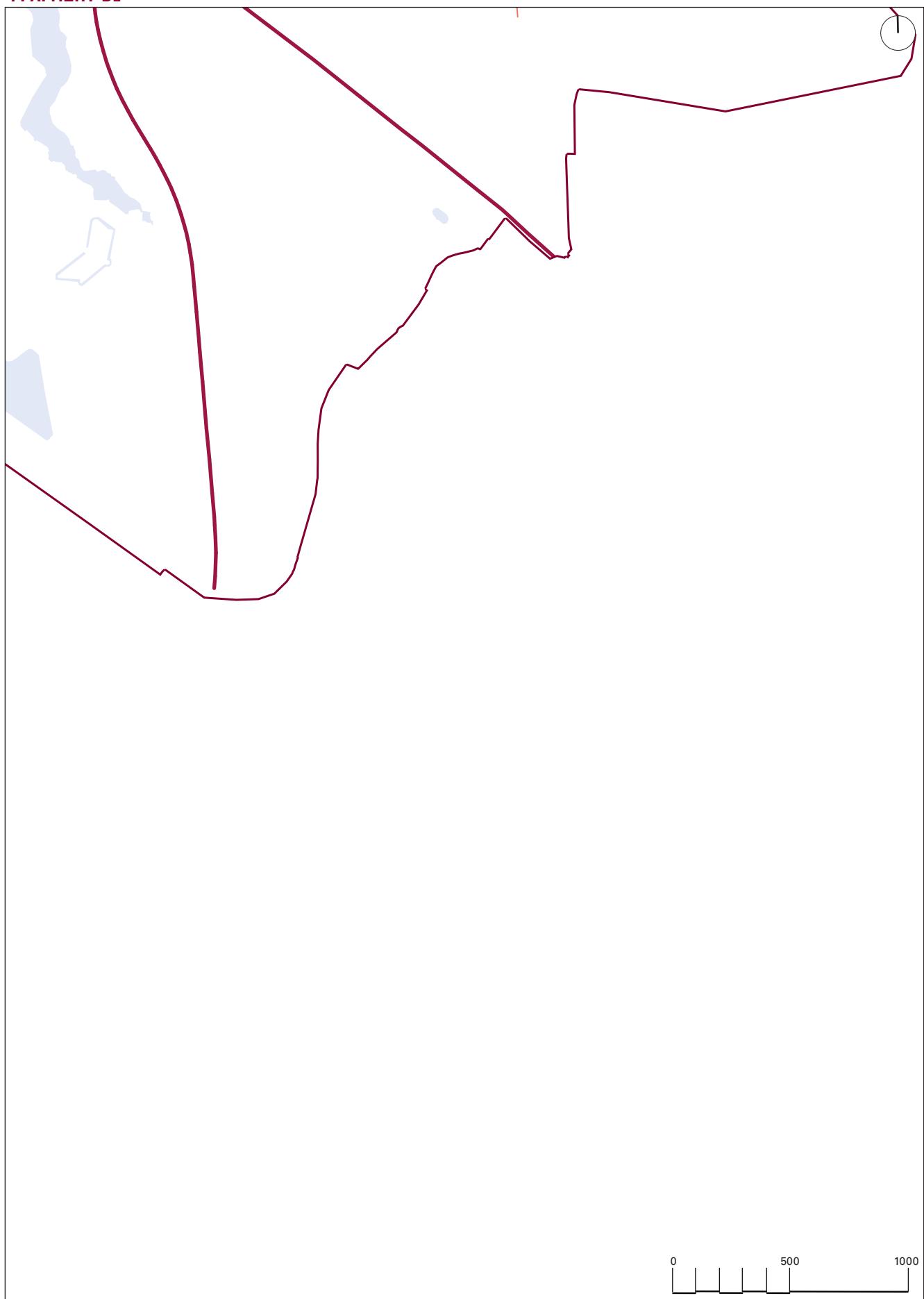


# КАРТОСХЕМА ТИПОВ УЛИЦ (ФРАГМЕНТЫ)

ФРАГМЕНТ А1



**ФРАГМЕНТ Б1**



# 43. ПЕРЕЧЕНЬ ЭЛЕМЕНТОВ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ

## 1-Б

УЛИЦА	ТИП
<b>1-9</b>	
ул. 1812 года	У-3
ул. 8 Марта	У-3
ул. 9 Апреля	У-1
<b>А</b>	
ул. Авиационная	У-3
ул. Автомобильная	У-1
ул. Авторемонтная	У-3
ул. Адмирала Макарова	У-3
наб. Адмирала Трибуца	У-3
ул. Адмиральская	У-3
ул. Азовская	У-2
ул. Айвазовского	У-3
ул. Акварельная	У-3
ул. Аксакова	У-3
ул. Алданская	У-3
пер. Алданский	У-3
пер. 2-й Алданский	У-3
ул. Александра Матросова	У-3
ул. Александра Невского	У-5
ул. Александра Суворова	У-5
пер. Александры Дубровиной	У-3
ул. Александры Дубровиной	У-3
ул. Алексея Бровковича	У-3
пер. Алексея Толстого	У-3
ул. Алексея Толстого	У-3
ул. Аллея Смелых	У-3
ул. 1-я Алтайская	У-3
ул. 2-я Алтайская	У-3
ул. Альпийская	У-3
пер. 1-й Альпийский	У-3
пер. 2-й Альпийский	У-3
ул. Алябьева	У-2
пер. Анатolia Орлова	У-3
ул. Анатolia Орлова	У-3
пер. Анатolia Попова	У-3
ул. Анатolia Попова	У-3
ул. Ангарская	У-3
ул. Андреевская	У-3
пр-д 1-й Андреевский	У-3
пр-д 2-й Андреевский	У-3
ул. Андрея Болотова	У-3
ул. Анны Ахматовой	У-3
ул. Аральская	У-3

УЛИЦА	ТИП
<b>Б</b>	
пер. Аральский	У-3
ул. Арзамасская	У-3
пер. Арзамасский	У-3
ул. Армавирская	У-3
ул. Арсенальная	У-3
пер. Арсенальный	У-3
ул. Артиллерийская	У-2
ул. Аэропортная	У-3
<b>В</b>	
ул. Бабаева	У-3
пер. Бабаева	У-3
ул. Бабушкина	У-3
ул. Багратиона	У-1
ул. Багряная	У-3
ул. Баженова	У-3
ул. Бакинская	У-3
ул. Балашовская	У-3
ул. Балтийская	У-3
пер. Балтийский	У-3
ш. Балтийское	У-5
ул. Банковская	У-3
ул. Барклай де Толли	У-3
ул. Барнаульская	У-3
ул. Бассейная	У-3
ул. Батальная	У-2
пер. Батальный	У-3
ул. Баумана	У-3
ул. Бахчисарайская	У-3
ул. Беговая	У-3
ул. Бежецкая	У-3
ул. Белanova	У-3
пер. Белanova	У-3
ул. Белгородская	У-3
ул. Белибейская	У-3
ул. Белинского	У-3
ул. Белокаменная	У-3
ул. Беломорская	У-3
ул. Белорусская	У-3
ул. Белостокская	У-3
ул. Бердянская	У-3
ул. Береговая	У-3
ул. Береговая	У-3
пер. Береговой	У-3
ул. Березовая	У-3
ул. Берестяная	У-3

УЛИЦА	ТИП
ул. Берлинская	У-3
ул. Бесселя	У-2
ул. Билибина	У-3
ул. Бирюзовая	У-3
ул. Благодатная	У-3
ул. Богатырская	У-3
ул. Богдана Хмельницкого	У-3
пер. Бодайбинский	У-3
ул. Бойко	У-3
ул. Болотная	У-3
пер. Болотный	У-3
ул. Больничная	У-2
ул. Большая Окружная	У-5
ул. 1-я Большая Окружная	У-1
ул. 2-я Большая Окружная	У-1
ул. 3-я Большая Окружная	У-1
ул. 4-я Большая Окружная	У-5
ул. Большая Песочная	У-3
пер. Большевистский	У-3
пер. Большой	У-3
ул. Бориса Пастернака	У-3
б-р Борисовский	У-3
ул. Бородинская	У-3
ул. Ботаническая	У-3
ул. Боткина	У-3
ул. Боцманская	У-3
ул. Брамса	У-2
ул. Братская	У-3
ул. Бригадная	У-3
ул. Броненосная	У-3
пер. Броненосный	У-3
ул. Бронницкая	У-3
ул. Брусничная	У-3
ул. Брянская	У-3
ул. Букетная	У-3
пер. Букетный	У-3
ул. Бумажная	У-3
<b>В</b>	
ул. Вагнера	У-2
ул. Вагоностроительная	У-2
ул. Валдайская	У-3
ул. Вали Котика	У-3
ул. Василия Попова	У-3
ул. Васнецова	У-3
ул. Ватутина	У-3



**УСЛОВНЫЕ  
ОБОЗНАЧЕНИЯ  
ТИПОВ УЛИЦ:**

У-1 — Главная  
У-2 — Второстепенная  
У-3 — Местная  
У-4 — Пешеходная  
У-5 — Магистральная

**Б-Д**

УЛИЦА	ТИП
ул. Велижская	У-3
ул. Великолукская	У-3
ул. Величавая	У-3
ул. Велосипедная Дорога	У-3
пер. Венский	У-3
ул. Вербная	У-3
ул. Вересковая	У-3
ул. Верещагина	У-3
ул. Вернадского	У-2
ул. Верхнеозерная	У-3
ул. Верхние Поля	У-3
ул. Весенняя	У-3
наб. Ветеранов	У-3
ул. Взводная	У-3
ул. Виктора Гакуна	У-3
ул. Виктора Гюго	У-5
ул. Виктора Денисова	У-3
ул. Виктора Талалихина	У-3
ул. Виллима Фермора	У-3
ул. Вилория Бусловского	У-3
ул. Вишневая	У-3
ул. Владивостокская	У-3
ул. Владимира Высоцкого	У-3
ул. Владимирская	У-3
ул. Водная	У-3
ул. Воздушная	У-3
пер. Воздушный	У-3
ул. Вознесенская	K1
ул. Возрождения	K1
ул. Войкова	У-3
ул. Войнич	У-3
ул. Володарского	У-3
ул. Володи Дубинина	У-3
ул. Волоколамская	У-3
пер. Волоколамский	У-3
ул. Волочаевская	У-3
ул. Волховская	У-3
ул. Воронежская	У-3
ул. Воскресенская	У-3
пер. Восточный	У-3
<b>Г</b>	
ул. Габайдулина	У-3
ул. Гавриленко	У-3
ул. Гайдара	У-1
ул. Галактическая	У-3

УЛИЦА	ТИП
ул. Гали Тимофеевой	У-3
пер. Гали Тимофеевой	У-3
пер. Ганзейский	У-3
ул. Гаражная	У-2
ул. Гастелло	У-3
пр-т Гвардейский	У-2
ул. Генделя	У-3
ул. Генерала Буткова	У-3
ул. Генерала Галицкого	У-2
наб. Генерала Карбышева	У-2
ул. Генерала Павлова	У-3
ул. Генерала Раевского	У-3
ул. Генерала Соммера	У-4
ул. Генерала Толстикова	У-3
ул. Генерала Челнокова	У-3
ул. Генерал-лейтенанта Захарова	У-2
ул. Генерал-лейтенанта Озерова	У-1
ул. Генерал-фельдмаршала Румянцева	У-3
ул. Генеральская	У-3
ул. Геологическая	У-3
ул. Георгиевская	У-3
ул. Георгиновая	У-3
ул. Георгия Димитрова	У-2
пер. Георгия Щербакова	У-3
ул. Георгия Щербакова	У-3
ул. Героя России Дорофеева	У-3
ул. Герцена	У-3
ул. Глазунова	У-3
ул. Глинки	У-3
ул. Гоголя	У-2
ул. Гончарная	У-3
ул. Гончарова	У-3
ул. Горбунова	У-3
ул. Горчакова	У-3
ул. Горького	У-1
ул. Госпитальная	У-3
ул. Гостиная	У-3
ул. Гравийная	У-3
ул. Гражданская	У-3
ул. Грекова	У-2
ул. Грибная	У-3
пер. Грибоедова	У-3
ул. Грибоедова	У-3
пер. Грига	У-2

УЛИЦА	ТИП
ул. Грига	У-3
ул. Грунтовая	У-3
ул. Гурьева	У-3
пл. Гуськова	У-3
<b>Д</b>	
ул. Дальневосточная	У-3
ул. 1-я Дамбовая	У-3
ул. 2-я Дамбовая	У-3
ул. 3-я Дамбовая	У-3
ул. Дарвина	У-3
ул. Дачная	У-3
ул. Двинская	У-3
пер. Двинской	У-3
ул. Дежнева	У-3
ул. Декоративная	У-3
ул. Демьяна Бедного	У-3
ул. Дениса Давыдова	У-3
пер. Державина	У-3
ул. Державина	У-3
пер. Джамбула	У-3
ул. Джамбула	У-3
пер. Дзержинского	У-5
пр-д Дзержинского	У-3
ул. Дзержинского	У-5
ул. Дивная	У-3
ул. Диккенса	У-2
ул. Дмитрия Донского	У-3
ул. Днепропетровская	У-3
ул. Добрая	У-3
ул. Добролюбова	У-3
пер. Добрый	У-3
ул. Докука	У-3
ул. Донская	У-3
ул. Дорожная	У-3
пер. Достоевского	У-3
ул. Достоевского	У-3
ул. Дрожжевая	У-3
ул. Дружная	У-3
пер. Дружный	У-3
ул. Дубовая Аллея	У-3
ул. Дунайская	У-3
ул. Дюнная	У-3
<b>Е</b>	
ул. Евгения Колесникова	У-3
ул. Елены Ковальчук	У-2

# ПЕРЕЧЕНЬ ЭЛЕМЕНТОВ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ

**Д-К**

УЛИЦА	ТИП
ул. Елецкая	У-3
ул. Елизаветинская	У-2
ул. Еловая Аллея	У-3
ул. Енисейская	У-3
пер. Енисейский	У-3
ул. Ермака	У-2
<b>Ж</b>	
ул. Железнодорожная	У-3
пер. Желябова	У-3
ул. Желябова	У-3
ул. Живописная	У-3
ул. Жиленкова	У-3
ул. Житомирская	У-2
ул. Жуковского	У-3
<b>З</b>	
ул. Заводская	У-3
ул. Заводская	У-3
пер. Заводской	У-3
ул. Загородная	У-3
пер. Загородный	У-3
ул. Загорская	У-3
ул. Задонского	У-3
ул. Закавказская	У-3
ул. Закатная	У-3
ул. Залесская	У-3
ул. Западная	У-3
ул. Запорожская	У-3
ул. Зарайская	У-3
ул. Заречная	У-3
ул. Заставы	У-3
ул. Звездная	У-2
ул. Зеленая	У-3
ул. Земельная	У-3
ул. Зимняя	У-3
ул. Златоустовская	У-3
ул. Знаменская	У-3
ал. Знаний	У-3
ул. Знойная	У-3
ул. Зои Космодемьянской	У-3
ул. Золотистая	У-3
пер. Золотистый	У-3
ул. Зоологическая	У-2
пер. Зоологический	У-3
туп. Зоологический	У-3

УЛИЦА	ТИП
<b>И</b>	
ул. Ивана Земнухова	У-3
пер. Ивана Сусанина	У-3
ул. Ивана Сусанина	У-3
ул. Ивана Франко	У-3
ул. Ижорская	У-3
ул. Измаильская	У-3
ул. Изумрудная	У-3
ул. Индустриальная	У-3
ул. Инженерная	У-3
ул. Интернациональная	У-2
ул. Иркутская	У-3
ул. Иртышская	У-3
пер. Иртышский	У-3
<b>К</b>	
ул. Каблукова	У-3
ул. Казанская	У-3
ул. Казахская	У-3
ул. Калачева	У-3
пер. Калинина	У-3
пл. Калинина	У-1
пр-т Калинина	У-3
ш. Калининградское	У-5
ул. Калиновая	У-3
ул. Калужская	У-2
пер. Калужский	У-3
ул. Калязинская	У-3
ул. Каменная	У-2
ул. Камская	У-3
пер. 1-й Камский	У-3
пер. 2-й Камский	У-3
ул. Камчатская	У-3
ул. Камышовая	У-3
ул. Канта	У-3
ул. Капитана Гречишникова	У-3
ул. Каравайная	У-3
ул. Карамельная	У-3
ул. Карла Маркса	У-1
ул. Карпатская	У-3
пер. Карташева	У-3
ул. Карташева	У-3
пер. Качалова	У-3
ул. Качалова	У-3
ул. Каштановая Аллея	У-3

УЛИЦА	ТИП
пер. Каштановый	У-3
ул. Керченская	У-3
ул. Киевская	У-3
пер. Киевский	У-3
ул. Кипарисовая	У-3
пер. Кирова	У-3
ул. Кирова	У-2
ул. Кировоградская	У-3
ул. Кирпичная	У-3
ул. Клавы Назаровой	У-3
ул. Клары Цеткин	У-3
ул. Кленовая	У-3
ул. Кленовая Аллея	K1
ул. Клиническая	У-3
пер. Клинический	У-3
ул. Клинская	У-3
пер. Клинской	У-3
ул. Ключевая	У-3
ул. Книжная	У-3
ул. Колесная	У-3
ул. Коломенская	У-3
ул. Колхозная	У-3
пр-д Кольский	У-3
ул. Кольцова	У-3
ул. Кометная	У-3
ул. Коммунальная	У-2
пер. Коммунальный	У-3
ул. Коммунистическая	У-3
ул. Компасная	У-3
ул. Комсомольская	У-2
ул. Константина Заслонова	У-3
ул. Коперника	У-3
ул. Корабельная	K1
ул. Короленко	У-3
ул. Корсунская	У-3
ул. Космическая	У-3
ул. Космонавта Викторенко	У-3
ул. Космонавта Леонова	У-2
ул. Космонавта Пацаева	У-2
ул. Косогорная	У-3
пер. Косогорный	У-3
ул. Костромская	У-3
ул. Котовского	У-3
ул. Крановая	У-3
ул. Красивая	У-3



**УСЛОВНЫЕ  
ОБОЗНАЧЕНИЯ  
ТИПОВ УЛИЦ:**

У-5 — Магистральная  
У-1 — Главная  
У-2 — Второстепенная  
У-3 — Местная  
У-4 — Пешеходная

**К-М**

УЛИЦА	ТИП
ул. Красная	У-2
ул. Красноармейская	У-3
ул. Краснодонская	У-3
пер. Краснодонский	У-3
ул. Краснознаменская	У-3
пер. Краснознаменский	У-3
ул. Краснокаменная	K1
пер. Краснокаменный	У-3
ул. Краснооктябрьская	У-3
ул. Краснопресненская	У-3
ул. Краснопрудная	У-3
ул. Красносельская	У-3
ул. Краснохолмская	У-3
ул. Красноярская	У-3
ул. Красных Зорь	У-3
ул. Крейсерская	У-3
ул. Кремлевская	У-3
ул. Крещенская	У-3
ул. Кронштадтская	У-3
ул. Кропоткина	У-3
пер. Крылова	У-3
ул. Крылова	У-3
ул. Крымская	У-3
пр-д Крымский	У-3
ул. Кузнецкая	У-3
пер. Куйбышева	У-3
ул. Куйбышева	У-3
ул. Куприна	У-3
ул. Курганская	У-3
ул. Курильская	У-3
ул. Курнакова	У-3
ул. Курортная	У-3
ул. Курская	У-3
ул. Кутаисская	У-3
пер. Кутаисский	У-3
ул. Кутузова	У-3
<b>Л</b>	
ул. Ладожская	У-3
пер. Ладушкина	У-3
ул. Ладушкина	У-3
ул. Лазаретная	У-3
ул. Лазурная	У-3
пер. Лаптевых	У-3
ул. Лаптевых	У-3
ул. Лауреатная	У-3

УЛИЦА	ТИП
пер. Левитана	У-3
ул. Левитана	У-3
ул. Лейтенанта Калинина	У-3
ул. Лейтенанта Катина	У-1
ул. Лейтенанта Князева	У-3
ул. Лейтенанта Янолова	У-3
ул. Лени Голикова	У-3
ул. Ленинградская	У-3
пр-т Ленинский	У-1
ул. Леонида Андреева	У-3
ул. Лермонтова	У-3
ул. Лескова	У-3
ул. Лесная	У-3
пер. Лесная Аллея	У-3
ул. Лесная Гавань	У-3
ул. Лесопарковая	У-2
пер. Лесопарковый	У-3
ул. Лесопильная	У-3
ул. Летная	У-3
ул. Летний Проезд	У-3
ул. Летняя	У-3
ул. Ливадийская	У-3
ул. Лилии Иванихиной	У-3
ул. Линейная	У-3
ул. Липецкая	У-3
ул. Липовая Аллея	У-3
ул. Литейная	У-3
пер. Литовский	У-3
ул. Литовский Вал	У-1
ул. Лобачевского	У-3
ул. Лозовая	У-3
пер. Лозовой	У-3
пер. Ломоносова	У-3
ул. Ломоносова	У-3
ул. Луганская	У-3
ул. Луговая	У-3
ул. Лужская	У-3
пер. Лукашова	У-3
ул. Лукашова	У-3
ул. Лунная	У-3
ул. Лучистая	У-3
пер. Лучистый	У-3
ул. Льва Толстого	У-3
ул. Львовская	У-3
пер. Львовский	У-3

УЛИЦА	ТИП
ш. Люблинское	У-5
б-р Любы Шевцовой	У-3
<b>М</b>	
ул. М. А. Булатова	У-3
ул. Магнитная	У-3
ул. Магнитогорская	У-3
ул. Майора Козенкова	У-3
ул. Майора Плоткина	У-3
ул. Майора Шорникова	У-3
ул. Майская	У-3
пер. Майский	У-3
ул. Макаренко	У-3
ул. Максимилиана Волошина	У-3
ул. Малая Лесная	У-3
ул. Малая Песочная	У-3
ул. Малиновая	У-3
ул. Малоярославская	У-3
пер. Малый	У-3
ш. Мамоновское	У-5
ул. Марата	У-3
наб. Маринеско	У-3
ул. Марины Расковой	У-3
пер. Марины Цветаевой	У-3
ул. Марины Цветаевой	У-3
ул. Мариупольская	У-3
ул. Маршала Баграмяна	У-5
ул. Маршала Борзова	У-2
пл. Маршала Василевского	У-3
ул. Маршала Жукова	У-3
ул. Маршала Новикова	У-3
ул. Матросская	У-3
ул. Машиностроительная	У-3
ул. Маяковского	У-2
ул. Мебельная	У-3
ул. Менделеева	У-3
ул. Менжинского	У-3
ул. Механическая	У-3
ул. Мечникова	У-3
ул. Миклухо-Маклая	У-3
пер. Минина и Пожарского	У-3
ул. Минина и Пожарского	У-3
ул. Минометная	У-3
ул. Минская	У-2
ул. Минусинская	У-3
пр-т Мира	У-2

# ПЕРЕЧЕНЬ ЭЛЕМЕНТОВ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ

## М-П

УЛИЦА	ТИП
ул. Мира	У-3
ул. Миргородская	У-3
пр-д Миргородский	У-3
ул. Мирная	У-3
ул. Михаила Булгакова	У-3
ул. Михаила Галковского	У-3
пер. Михаила Зощенко	У-3
ул. Михаила Зощенко	У-3
пер. Михаила Светлова	У-3
ул. Михаила Светлова	У-3
ул. Мичурина	У-3
ул. Младшего Лейтенанта Роди- телева	У-3
ул. Младшего Лейтенанта Ротко	У-3
ул. Млечная	У-3
пер. Многопрудный	У-3
ул. Можайская	У-3
пер. Можайский	У-3
ул. Мозаичная	У-3
ул. Молдавская	У-3
ул. Молодежная	У-3
ул. Молодой Гвардии	У-3
ул. Молочинского	У-3
ул. Монетная	У-3
ул. Мореходная	У-3
пер. Мореходный	У-3
ул. Морская	У-3
ул. Москвина	У-2
пр-т Московский	У-3
ул. Мостовая	У-3
ул. Моховая	У-3
ул. Музыкальная	У-3
ул. Мукомольная	У-3
ул. Муромская	У-3
ул. Мусоргского	У-3
<b>Н</b>	
ул. Нальчикская	У-3
пер. Нансена	У-3
ул. Нансена	У-3
ул. Нарвская	У-2
пер. Нарвский	У-3
пер. Нахимова	У-3
ул. Нахимова	У-3
ул. Невельская	У-3
ул. Невская	У-3

УЛИЦА	ТИП
ул. Нежинская	У-3
пер. Нежинский	У-3
ул. Некрасова	У-2
ул. Неманская	У-3
пер. Немировича-Данченко	У-3
ул. Немировича-Данченко	У-3
ул. Нерчинская	У-3
ул. Нескучная	У-3
ул. Нефтяная	У-3
ул. Нижние Поля	У-3
ул. Никитина	У-3
ул. Николая Карамзина	У-2
ул. Новгородская	У-3
ул. Новинская	У-3
пер. Новинский	У-3
ул. Новый Вал	У-3
ул. Носова	У-3
<b>О</b>	
ул. Огарева	У-3
ул. Одесская	У-3
ул. Озерная	У-3
пр-д Озерный	У-1
ул. Окская	У-3
пер. Окский	У-3
пл. Октябрьская	У-3
ул. Октябрьская	У-3
пр-д 1-й Октябрьский	У-3
пр-д 2-й Октябрьский	У-3
ул. Окуловская	У-3
ул. Олега Кошевого	У-2
ул. Олимпийская	У-3
ул. Ольховая	У-3
ул. Ольштынская	У-3
пер. Ольштынский	У-3
ул. Омская	У-3
ул. Онежская	У-3
ул. Ореховая	У-3
ул. Орловская	У-3
пер. Орловский	У-3
ул. Орудийная	У-3
ул. Осенняя	У-3
ул. Осетинская	У-3
ул. Осиновая	У-3
ул. Осипенко	У-3
пер. Островского	У-3

УЛИЦА	ТИП
ул. Островского	У-2
ул. Отдельная	У-3
ул. Откосная	У-3
ул. Офицерская	У-3
ул. 2-я Очаковская	У-3
<b>П</b>	
пер. Павла Флоренского	У-3
ул. Павла Флоренского	У-3
ул. Павлика Морозова	У-2
ул. Павлова	K1
ул. Палубная	У-3
ул. Памяти Павших в Афганистане	У-3
наб. Парадная	У-3
ул. Парковая	У-3
ул. Парковая Аллея	У-3
пер. Парковый	У-3
ул. Партизана Железняка	У-3
ул. Партизанская	У-2
пер. Партизанский	У-3
ул. Парусная	У-3
пер. Пархоменко	У-3
ул. Пархоменко	У-3
ул. Первомайская	У-2
наб. Петра Великого	У-3
ул. Петра Панина	У-2
ул. Петрозаводская	У-3
ул. Пехотная	У-3
ул. Печатная	У-3
ул. Пионерская	У-3
пер. Пионерский	У-3
ул. Пирогова	У-3
ул. Писарева	У-3
ул. Планерная	У-3
ул. Платова	У-3
пл. Победы	У-1
пр-т Победы	У-2
ул. Пограничная	У-3
ул. Подполковника Емельянова	У-5
ул. Подполковника Иванникова	У-2
ул. Подполковника Половца	У-3
ул. Покровская	У-3
ул. Полевая	У-3
пер. Полевой	У-3
ул. Поленова	У-3



**УСЛОВНЫЕ  
ОБОЗНАЧЕНИЯ  
ТИПОВ УЛИЦ:**

У-5 — Магистральная  
У-1 — Главная  
У-2 — Второстепенная  
У-3 — Местная  
У-4 — Пешеходная

**П-С**

УЛИЦА	ТИП
ул. Полецкого	У-3
ул. Полковника Ефремова	У-3
ул. Полковника Сафонова	У-3
ул. Полоцкая	У-3
ул. Полтавская	У-3
ул. Полюсная	У-3
ул. Полярная	У-3
пер. Полярный	У-3
ул. Поморская	У-3
ул. Понартская	У-3
ул. Поперечная	У-3
ул. Портовая	У-3
пер. Портовиков	У-3
пер. 2-й Портовиков	У-3
ул. Поселковая	У-3
ул. Посольская	У-3
пер. Потемкина	У-3
ул. Потемкина	У-3
наб. Правая	У-5
ул. Пражская	У-3
пр-д Прегольский	У-3
ул. Преображенская	У-3
ул. Пригородная	У-3
ул. Прицельная	У-3
ул. 1-я Причальная	У-3
ул. 2-я Причальная	У-3
ул. 3-я Причальная	У-3
ул. 4-я Причальная	У-3
ул. 5-я Причальная	У-3
ул. Пролетарская	У-1
ул. Проточная	У-3
ул. Профессора Баранова	У-1
ул. Профессора Морозова	У-3
ул. Профессора Севастьянова	У-2
ул. Псковская	У-3
ул. Пугачева	У-2
ул. Пулеметная	У-3
ул. Пушкина	У-3
<b>Р</b>	
ул. Рабочая	У-3
пер. Рабочий	У-3
пер. Радистов	У-3
ул. Радистов	У-3
пер. Радищева	У-3
ул. Радищева	У-3

УЛИЦА	ТИП
ул. Радужная	У-3
ул. Ракитная	У-3
ул. Раменская	У-3
ул. Рассветная	У-3
пер. Рассветный	У-3
ул. Ремесленная	У-3
ул. Ремонтная	У-3
пер. Ремонтный	У-3
ул. Репина	У-2
ул. Речная	У-3
пер. 1-й Ржевский	У-3
пер. 2-й Ржевский	У-3
пер. 3-й Ржевский	У-3
ул. Рижская	У-3
ул. Римская	У-3
ул. Римского-Корсакова	У-3
ул. Рихарда Зорге	У-3
пр-д Ровный	У-3
ул. Родниковая	У-3
ул. Рождественская	У-3
пер. Рождественский	У-3
пер. Розовый	У-3
пер. Розы Люксембург	У-3
ул. Розы Люксембург	У-3
ул. Рокоссовского	У-4
ул. Российская	У-3
ул. Ростовская	У-3
ул. Ручейная	У-3
ул. Рыбников	У-3
ул. Рылеева	K1
ул. Рябиновая	У-3
пер. Рябиновый	У-3
ул. Рядового Павленко	У-3
<b>С</b>	
ул. Садовая	У-3
ул. Салтыкова-Щедрина	У-3
ул. Самаркандская	У-3
ул. Самарская	У-3
ул. Саперная	У-3
ул. Саратовская	У-3
ул. Свердлова	У-3
ул. Светлая	У-3
ул. Свободная	У-2
пер. Свободный	У-3
ул. Севастопольская	У-3

УЛИЦА	ТИП
пер. Севастопольский	У-3
ул. Северная	У-3
пер. Северный	У-3
ул. Селенгинская	У-3
ул. Семейная	У-3
ул. Семипалатинская	У-3
ул. Сенокосная	У-3
ул. Серафимовича	У-3
ул. Сергеева	У-3
ул. Сергея Лазо	У-3
б-р Сергея Снегова	У-3
ул. Сергея Тюленина	У-3
ул. Сержанта Ахмедова	У-3
ул. Сержанта Бурыхина	У-3
пер. Сержанта Колоскова	У-3
ул. Сержанта Колоскова	У-2
ул. Сержанта Мишина	У-3
ул. Сержанта Щедина	У-3
ул. Сержантская	У-3
ул. Серова	У-3
ул. Серпуховская	У-3
пер. Серпуховский	У-3
ул. Сестрорецкая	У-3
ул. Сеченова	У-3
ул. Сибирская	У-3
ул. Сиреневая	У-3
ул. Сказочная	У-3
ул. Славянская	У-3
пер. Славянский	У-3
пер. Снайперский	У-3
пер. Советский	У-3
пр-т Советский	У-3
ул. Согласия	У-2
ул. Сокolinaя	У-3
ул. Солдатская	У-3
пер. 1-й Солдатский	У-3
пер. 2-й Солдатский	У-3
ул. Солнечногорская	У-3
б-р Солнечный	У-4
ул. Соловьиная	У-3
ул. Сосновая	У-3
ул. Сосновый Бор	У-3
ул. Спасателей	У-3
ул. Спасская	У-3
ул. Спортивная	У-3

# ПЕРЕЧЕНЬ ЭЛЕМЕНТОВ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ

## С-Х

УЛИЦА	ТИП
пер. Спортивный	У-3
ул. Ставропольская	У-3
ул. Станиславского	У-3
ул. Станочная	У-2
пер. Станочный	У-3
ул. Старокаменная	У-3
пер. Старокаменный	У-3
ул. Староорудийная	У-3
наб. Старопрегольская	У-3
ул. Старопрудная	У-3
ул. Старорусская	У-3
ул. Старосаперная	У-3
ул. Старшего лейтенанта Сибирякова	У-2
ул. Старшины Дадаева	У-2
ул. Стекольная	У-3
ул. Степана Разина	У-3
ул. Степана Халтурина	У-3
ул. Столлярная	У-3
пер. Столлярный	У-3
ул. Стрелецкая	У-3
ул. Стрелковая	У-3
ул. Строительная	У-3
ул. Судостроительная	У-3
ул. 2-я Судостроительная	У-2
пер. Судостроительный	У-3
ул. Сузdalская	У-3
пер. Сурикова	У-3
ул. Сурикова	У-3
ул. Сухумская	У-3
пер. Сухумский	У-3
ул. Счастливая	У-3
ул. Сызранская	У-3
пер. Сызранский	У-3
<b>Т</b>	
ул. Таврическая	У-3
ул. Таганрогская	У-3
пер. Таганрогский	У-3
ул. Таймырская	У-3
ул. Тамбовская	У-3
ул. Танковая	У-3
ул. Ташкентская	У-3
ул. Тбилисская	У-3
пер. Тбилисский	У-3
ул. Тверская	У-3

УЛИЦА	ТИП
ул. Театральная	У-2
пер. Театральный	У-3
ул. Тельмана	У-1
ул. Тенистая Аллея	У-3
ул. Тимирязева	У-3
ул. Типографская	У-3
ул. Тихая	У-3
ул. Тихоненко	У-3
ул. Тихookeанская	У-3
пер. Тихookeанский	У-3
ул. Тихорецкая	У-3
пер. Тихорецкий	У-3
пр-д Тихорецкий	У-3
туп. Тихорецкий	У-3
ул. Тобольская	У-3
ул. Товарная	У-3
пер. Товарный	У-3
ул. Толбухина	У-3
ул. Томская	У-3
пер. Трамвайный	У-2
пер. 2-й Трамвайный	У-3
ул. Транспортная	У-2
пер. Транспортный	У-3
туп. Транспортный	У-3
ул. Третьяковская	У-3
ул. Триумфальная Аллея	У-3
ул. Троицкая	У-3
пер. Троицкий	У-3
ул. Трудовая	У-3
ул. Тулена Кабилова	У-3
ул. Тульская	У-3
ул. Тургенева	У-3
ул. Туркменская	У-3
ул. Туруханская	У-3
пер. 1-й Туруханский	У-3
пер. 2-й Туруханский	У-3
<b>У</b>	
ул. Угловая	У-3
ул. Узловая	У-3
ул. Украинская	У-3
пер. Украинский	У-3
ул. Ульяновская	У-3
ул. Ульяны Громовой	У-2
ул. Университетская	У-3
ул. Уральская	У-3

УЛИЦА	ТИП
ул. Урицкого	У-3
ул. Урожайная	У-3
ул. Усадебная	У-3
ул. Уфимская	У-3
ул. Ушакова	У-3
ул. Ушинского	У-3
ул. Уютная	У-3

<b>Ф</b>
ул. Фабричная
ул. Федора Войкова
ул. Феодосийская
ул. Фестивальная Аллея
ул. Физкультурная
ул. Флагманская
ул. Флотская
ул. Фортовая Дорога
б-р Франца Лефорта
ул. Фрегатная
ул. Фрунзе
ул. Фурманова

<b>Х</b>
ул. Хабаровская
ул. Харьковская
ул. Херсонская
пер. Херсонский
ул. Химическая
ул. Холмогорская
ул. Хрисанфова
ул. Хрустальная
ул. Художественная

<b>Ц</b>
пер. Цветочный
ул. Цветущая
ул. Целлюлозная
пл. Центральная
ул. Циолковского
ул. Цирковая

<b>Ч</b>
ул. Чаадаева
ул. Чайковского
ул. Чапаева
ул. Чекистов
ул. Челюскинская
ал. Чемпионов



**УСЛОВНЫЕ  
ОБОЗНАЧЕНИЯ  
ТИПОВ УЛИЦ:**

У-5 — Магистральная  
У-1 — Главная  
У-2 — Второстепенная  
У-3 — Местная  
У-4 — Пешеходная

**Х-Я**

УЛИЦА	ТИП
ул. Червонная	У-3
ул. Черепичная	У-3
пер. Черепичный	У-3
ул. Черниговская	У-3
ул. Черноморская	У-3
пер. Чернышевского	У-3
ул. Чернышевского	У-3
ул. Черняховского	У-1
ул. Чехова	У-3
ул. Читинская	У-3
ул. Чкалова	У-2
ул. Чувашская	У-3
ул. Чукотская	У-3

**Ш**

ул. Шахматная	У-3
ул. Шевченко	У-1
ул. Шиллера	У-2
ул. Шишкина	У-3
ул. Школьная	У-3
ул. Шота Руставели	У-3
ул. Штурвальная	У-3
ул. 1-я Шуйская	У-3
ул. 2-я Шуйская	У-3

**Щ**

ул. Щаденко	У-3
ул. Щепкина	У-3
пер. Щорса	У-3
ул. Щорса	У-3

**Э**

УЛИЦА	ТИП
ул. Эльблонгская	У-3
пер. Энгельса	У-3
ул. Энгельса	У-2
пер. Энергетиков	У-3
ул. Энергетиков	У-5
ул. Эпроновская	У-3

**Ю**

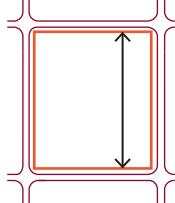
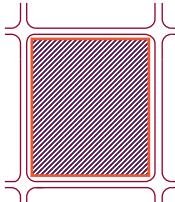
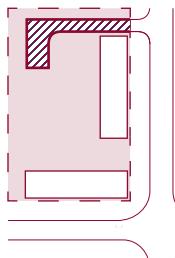
ул. Юбилейная	У-3
ул. Южная	У-3
ул. Южновокзальная	У-3
б-р Южный	У-3
пер. Южный	У-3
ул. Юношеская	У-3
пер. Юрия Гагарина	У-3
ул. Юрия Гагарина	У-5
ул. Юрия Долгорукого	У-3
ул. Юрия Костикова	У-3
ул. Юрия Маточкина	У-3
ул. Юрия Смирнова	У-3

**Я**

ул. Яблоневая Аллея	У-2
ул. Яблочная	У-3
ул. Якорная	У-3
ул. Ялтинская	У-2
пер. Ялтинский	У-3
ул. Ямская	У-3
ул. Яновская	У-3
ул. Янтарная	У-3
ул. Ярославская	У-3

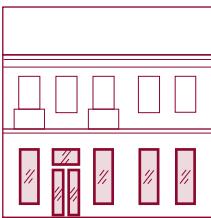
УЛИЦА	ТИП
ул. Ясная	У-3
ул. Яхромская	У-3

## 44. ОПИСАНИЕ РЕГУЛИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ

ПАРАМЕТР	ОПИСАНИЕ
<b>ПАРАМЕТРЫ КВАРТАЛОВ</b>	
Длина стороны квартала	Протяженность границы квартала, совпадающей с красной линией улицы, проезда, или обращенной в сторону красной линии.
	
Площадь квартала	Площадь поверхности земли в границах квартала.
	
Процент территории квартала, занятой зданиями-акцентами	Отношение суммарной площади, занимаемой высотными зданиями-акцентами, к площади квартала.
<b>ПАРАМЕТРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</b>	
Ширина участка вдоль красной линии	Протяженность границы земельного участка, совпадающей с красной линией улицы, проезда, или обращенной в сторону красной линии.
Глубина участка	Максимальное расстояние между границей земельного участка, совпадающей с красной линией улицы, проезда (или обращенной в сторону красной линии), и противоположной красной линии границей земельного участка, обращенной внутрь квартала.
Площадь участка	Площадь поверхности земли в границах участка.
Процент застроенности участка	Отношение суммарной площади земельного участка, занимаемой зданиями и сооружениями, к площади земельного участка.
Процент озеленения на участке	Отношение площади озелененной территории к площади земельного участка. К озеленению земельного участка относятся части земельного участка, не занятые тротуарами или проездами с твердым покрытием и покрытые зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью).
Отступ плоскостных автостоянок от красной линии	Расстояние между плоскостной автостоянкой и красной линией.
Процент незастроенной территории, занятой плоскостными автостоянками	Отношение суммарной площади, занимаемой плоскостными автостоянками, к незастроенной площади земельного участка. При установлении значения параметра учитывалась норма обеспеченности машино-местами в 14 машиномест на 100 жителей.
	

ПАРАМЕТР	ОПИСАНИЕ
<b>ПАРАМЕТРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО КОНВЕРТА ЗАСТРОЙКИ</b>	
Высота застройки	<p>Вертикальное расстояние между поверхностью земли у основания здания и наивысшей отметкой парапета или коньком кровли при уклоне кровли менее <math>25^\circ</math>. При уклоне более <math>25^\circ</math> — между поверхностью земли и карнизом здания. При продольном уклоне тротуара высота здания определяется полусуммой максимального и минимального измерения высоты.</p>
Высота застройки по уличному фронту	Вертикальное расстояние между поверхностью земли у основания здания и наивысшей отметкой плоскости конструктивных элементов фасада здания, выходящего на линию регулирования застройки.
Высота здания-акцента	При уклоне менее $25^\circ$ — вертикальное расстояние между поверхностью земли у основания здания-акцента и наивысшей отметкой парапета или между поверхностью земли у основания здания-акцента и коньком кровли. При уклоне $25^\circ$ и более — между поверхностью земли и карнизом здания. При продольном уклоне тротуара высота здания-акцента определяется полусуммой максимального и минимального измерения высоты.
Процент застроенности участка по уличному фронту	Отношение длины фасада здания, выходящего на красную линию, к общей ширине участка вдоль красной линии.
Длина фасада по линии застройки	Протяженность фасада, совпадающая с линией застройки.
Глубина застройки	Расстояние от красной линии до тыльного фасада здания.
Отступ линии застройки от красной линии	Длина перпендикулярной линии, проведенной от красной линии улицы до линии застройки.
Отступ застройки от боковой границы земельного участка	Расстояние между границей участка, перпендикулярной красной линии, и стороной основания здания, выходящей на эту границу.
Отступ объектов вспомогательного использования от красной линии	Длина перпендикулярной линии, проведенной от красной линии улицы до линии фасада объектов вспомогательного использования.
Угол наклонной плоскости пространственного конверта	Пространственный конверт здания — трехмерное пространство на земельном участке, за пределы которого не допускается выступ застройки. Угловая плоскость пространственного конверта — наклонная плоскость в пространстве, определяющая максимально допустимые физические габариты здания. Уклон угловой плоскости измеряется как угол относительно горизонтальной линии, параллельной плоскости земли. Угловая плоскость пространственного конверта пересекает плоскость фасада на высоте застройки по уличному фронту.

# ОПИСАНИЕ РЕГУЛИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ

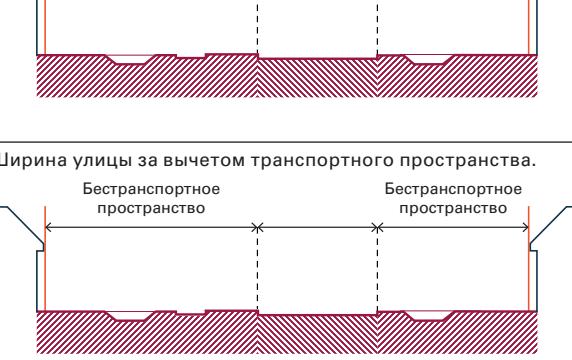
ПАРАМЕТР	ОПИСАНИЕ
<b>ПАРАМЕТРЫ УЛИЧНОГО ФРОНТА</b>	
Высота первого этажа	Вертикальное расстояние между высотными отметками пола первого этажа и поверхности потолка вышерасположенного перекрытия.
Процент остекления фасада первого этажа	Доля остекленных поверхностей фасада первого этажа здания от общей площади фасада первого этажа здания. 
Отступ первого этажа от линии застройки	Длина перпендикулярной линии, проведенной от основания первого этажа здания до линии застройки.
Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки	Расстояние от края выступающего элемента до стороны основания здания.
Уровень входа на первый этаж	Вертикальное расстояние между высотными отметками уровня тротуара и уровня пола первого этажа.
Шаг входов в жилые и коммерческие помещения	Расстояние между центральными осями соседних входов в жилые и коммерческие помещения, расположенные на первом этаже здания.
Ориентация входов в жилые дома	Размещение входа в жилые дома в зависимости от стороны здания.
Высота ограждений	Высота между отметкой уровня тротуара и верхней отметкой конструкции ограждения.
Прозрачность ограждений	Доля просматриваемой плоскости ограждений от общей площади ограждения (выражается в %).
Материалы и типы ограждений участка	Разрешенные к использованию материалы и типы ограждений участков, обеспечивающие визуальную привлекательность и безопасность среды.
Отметка низа остекления	Величина, обозначающая расстояние по вертикали от горизонтальной поверхности уровня тротуара (условно нулевой) до нижней границы рамы элемента остекления.
Расстояние между верхней границей проемов первого этажа и нижней границей проемов второго этажа	Длина перпендикулярной линии, соединяющей верхнюю границу проема первого этажа и нижнюю границу проема второго этажа.
Высота размещения козырька	Отметка монтажной области крепления конструкции козырька, равная расстоянию по вертикали от горизонтальной поверхности уровня тротуара (условно нулевой) до места крепления козырька (навеса).
Глубина козырька	Расстояние вылета козырька от места примыкания к плоскости фасада до крайней выносной точки.
Высота галереи	Величина, обозначающая расстояние по вертикали от горизонтальной поверхности уровня тротуара (условно нулевой) до верхней плоскости арочного заполнения проема между колоннами.
Шаг колонн	Расстояние между осями двух смежных колонн одного ряда галереи или аркады.
Глубина аркады	Расстояние между плоскостью фасада здания и внешней стороной колонн аркады.
Отступ второго этажа от линии застройки	Расстояние между вертикальной плоскостью выступающей части первого этажа до вертикальной плоскости фасада второго и последующих этажей.
Процент остекления входной группы	Доля суммарной площади светопроницаемых проемов (остекленных) от общей площади входной группы (комплекса помещений, через которые осуществляется вход в здание и доступ к элементам вертикальной и горизонтальной коммуникаций).
Габариты входной площадки (глубина x ширина)	Глубина и ширина горизонтальной поверхности тротуара при входной двери, служащей входом.
Количество входов	Количество входных проемов, которыми оснащен первый этаж здания.
Уклон пандуса при входной площадке	Угол, образованный наклонной поверхностью пандуса и горизонтальной проекцией наклонной поверхности пандуса.
Ширина лестницы	Расстояние между гранями горизонтальной поверхности приступи.
Глубина крыльца	Расстояние между вертикальной плоскостью фасада до внешней грани элемента крыльца.

ПАРАМЕТР	ОПИСАНИЕ
Ширина террасы	Расстояние между внешней гранью террасы до вертикальной плоскости фасада.
Габариты платформы подъемника	Глубина и ширина горизонтальной поверхности платформы подъемника.
Высота мест сидения	Расстояние между горизонтальной плоскостью тротуара и плоскостью основания места сидения.
Глубина входа	Расстояние между линией застройки и основанием проема входа.
Уровень входа в подземный этаж	Величина, обозначающая расстояние по вертикали от горизонтальной поверхности уровня тротуара (условно нулевой) до нижней границы входной двери подземного этажа приемка.

#### АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФАСАДОВ

Выступ консольных элементов фасада за линию застройки	Расстояние от края выступающего консольного элемента (балкона, эркера и др.) до плоскости стены фасада, на которую он опирается.
Высота проемов	Расстояние между горизонтальными гранями дверных или оконных проемов в стене фасада, ориентированного вдоль улицы.
Соотношение высоты и ширины проемов	Отношение расстояния между верхней и нижней отметками оконного или дверного проема в стене фасада, ориентированного вдоль улицы, к расстоянию между вертикальными гранями этого проема.
Уклон крыши	Угол наклона кровли относительно ее горизонтального уровня.
Рекомендуемые типы материалов	Рекомендуемые к использованию типы материалов фасада, соответствующие эволюционно сложившейся застройке в типе среды и не нарушающие ее визуальный облик.
Запрещенные типы материалов	Запрещенные к использованию типы материалов фасада, нарушающие эволюционно сложившийся визуальный облик застройки в типе среды.
Допустимое количество материалов / цветов фасада	Максимальное количество цветов и материалов фасада, разрешенных к использованию для обеспечения визуальной сбалансированности застройки в типе среды.
Цветовые решения фасадов и крыш	Колористический паспорт фасадов, определяющий основные разрешенные цвета отделочных материалов глухой поверхности фасада, оконных и дверных проемов и кровель.

#### ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ

Ширина улицы	Расстояние между красным линиями улицы, проезда.
Транспортное пространство	Ширина или сумма ширин проезжей части без учета ширины зоны парковки. 
Бестранспортное пространство	Ширина улицы за вычетом транспортного пространства. 
Ширина полосы движения транспорта	Расстояние между осями линий разметки, обозначающих границы полосы движения транспорта.
Количество полос движения	Количество продольных участков проезжей части, достаточных для движения автомобилей в один ряд.

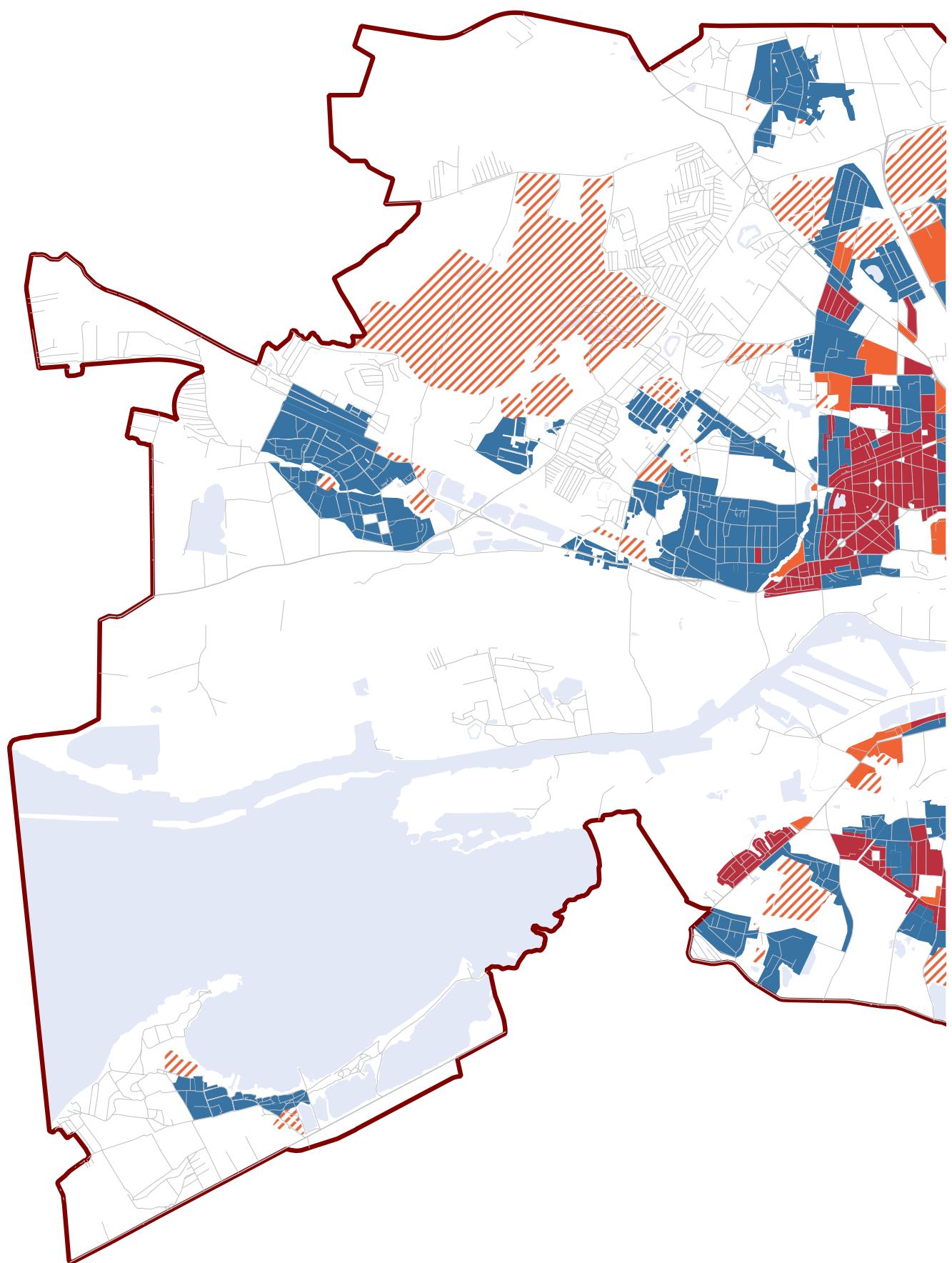
# ОПИСАНИЕ РЕГУЛИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ

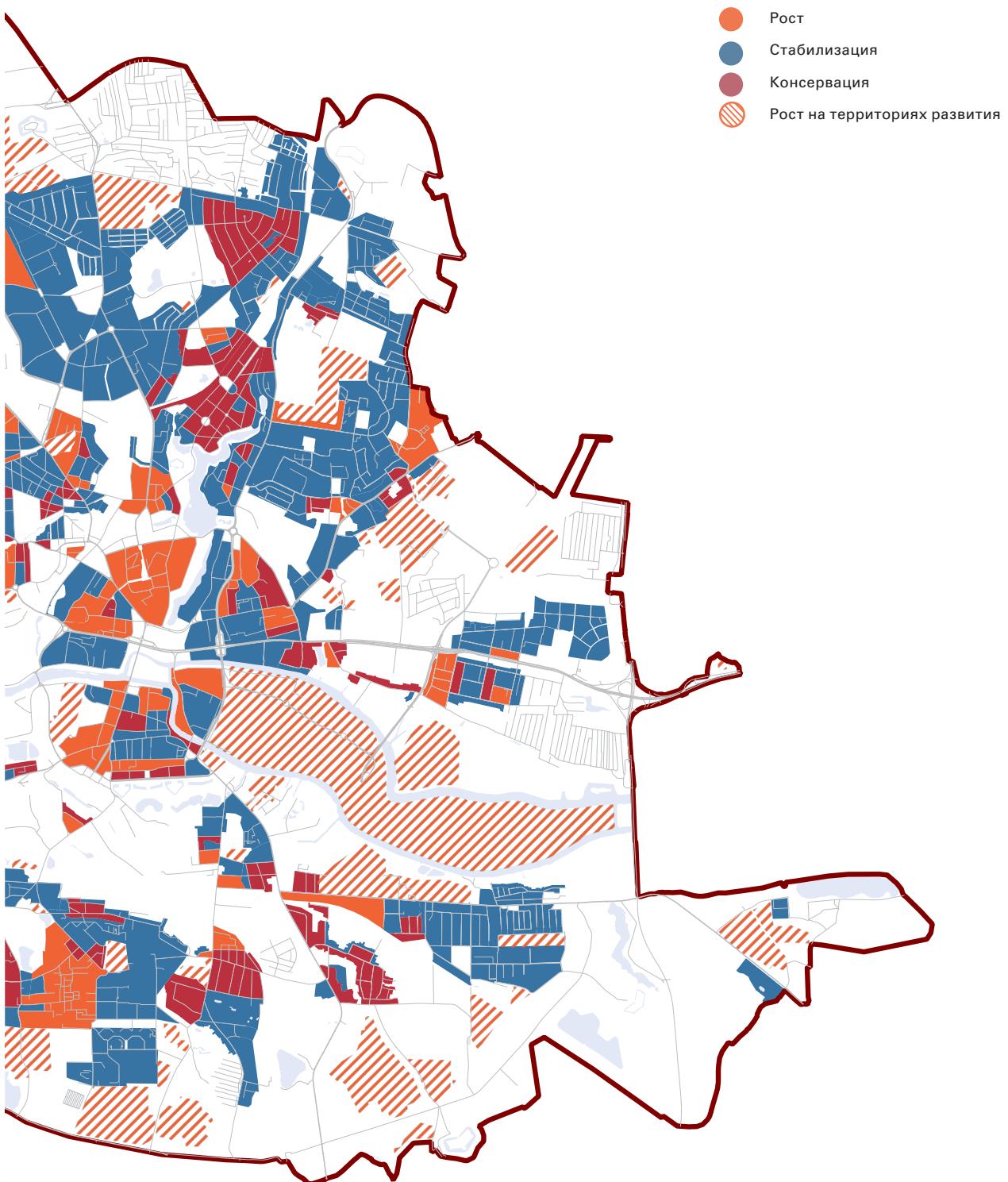
ПАРАМЕТР	ОПИСАНИЕ
Функциональные зоны улицы	<p>Участки улицы, различающиеся по назначению и виду использования.</p>
Зона уличного фронта	Территория, примыкающая к фасадам зданий, которые формируют улицу, где размещаются входные группы существующей застройки, уличные кафе и другие объекты, функционально связанные с первым этажом здания.
Пешеходная зона	Свободное от препятствий пространство, предназначенное для движения пешеходов.
Велодорожка/полоса	Пространство для непрерывного безбарьерного движения велосипедистов, выделенное в уровне проезжей части или пешеходного тротуара.
Буферная зона	Пространство, разделяющее зону велосипедного транзита и проезжую часть.
Зона озеленения	Пространство для размещения объектов озеленения: цветников, участков приподнятого озеленения, точечного озеленения в зоне твердых покрытий или озеленения на незамощенных участках.
Техническая зона	Участки тротуара вдоль проезжей части, где размещаются дорожные знаки, светофоры, приборы освещения, мачты связи, кабельные системы и другие элементы инженерно-технического оснащения улиц.
Проезжая часть	Пространство для движения личного, общественного и грузового транспорта.
Зона парковки	Участок территории, прилегающий к проезжей части, для временного хранения автотранспортных средств, посадки и высадки пассажиров или погрузки и разгрузки грузового транспорта.
Зона общественного обслуживания	Пространство для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных объектов и мест кратковременного отдыха.
Выделенная полоса движения общественного транспорта	Пространство для движения общественного транспорта.
ПАРАМЕТРЫ ОЗЕЛЕНЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ И ПЛОЩАДЕЙ	
Площадь территории	Общая площадь территории открытого общественного пространства.
Ширина территории	Расстояние между более протяженными сторонами территории.
Твердые покрытия	Покрытия, не пропускающие воду и находящиеся ниже слоев почвы: асфальтобетон, бетон, покрытие из бетонной плитки или плитки из натурального камня и другие.
Проницаемые покрытия	Покрытия, пропускающие воду и находящиеся ниже слоев почвы: гравийное, экотротуар, отсыпка песком и другие.
Допустимые пропорции территории	Рекомендуемое соотношение общей ширины территории к общей длине.
Функциональные зоны	Участки площади или озелененного пространства, различающиеся по назначению и виду использования.
Многофункциональная зона	Свободное пространство с твердым покрытием, предполагающее различные сценарии использования или проведение мероприятий в зависимости от сезона и дня недели.
Зона озеленения	Участки территории, где размещаются объекты озеленения: цветники, участки приподнятого озеленения, точечное озеленение в зоне твердых покрытий или озеленение на незамощенных участках.
Зона активного отдыха	Участок территории в виде отдельных рекреационных площадок, использование которых предполагает физические нагрузки.
Зона пассивного отдыха	Участок территории в виде отдельных рекреационных площадок, использование которых не предполагает активных физических нагрузок.
Зона общественного обслуживания	Участки территории, на которых расположены объекты обслуживания посетителей, а также часть придомовой территории жилых домов, общественных зданий и сооружений, если в первых этажах таких зданий (сооружений) размещаются объекты общественного питания, предполагающие размещение сезонного кафе или других временных конструкций в границах площадей и озелененных пространств.



<b>ПАРАМЕТР</b>	<b>ОПИСАНИЕ</b>
Зона уличного транзита	Участок территории, выделенный для транзитного пешеходного перемещения по территории.
Зона парковки	Участок территории, выделенный для временного хранения автотранспортных средств, посадки и высадки пассажиров или погрузки и разгрузки грузового транспорта.
Зона общественного транспорта	Участок территории, прилегающий к улично-дорожной сети, предназначенный для размещения элементов инфраструктуры общественного транспорта: посадочных площадок, остановочных павильонов, элементов городской навигации и других.
Хозяйственная зона	Участок территории для размещения элементов инфраструктуры, необходимой для обеспечения санитарно-гигиенического состояния территории: обслуживания и уборки объектов, временного хранения бытовых отходов, размещения общественных туалетов и других.
Административная зона	Участок территории для размещения помещений персонала, обслуживающего территорию.

## 45. КАРТОСХЕМА СЦЕНАРИЕВ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ





## 46. ПРАВИЛА РАЗУКРУПНЕНИЯ КВАРТАЛОВ

Среди проблем планировочной структуры Калининграда — кварталы слишком крупных размеров — более 5,3 га; недостаточная внутриквартальная связанность и отсутствие четкого разграничения частных и общественных территорий. Цель установки правил разукрупнения кварталов — увеличение проницаемости существующих кварталов, создание условий для четкого разграничения частных и общественных пространств, повышение эффективности использования территорий с помощью нового межевания и новой застройки.

### ПРИ АНАЛИЗЕ ТИПОВ СРЕДЫ БЫЛИ ВЫДЕЛЕНЫ ТРИ КАТЕГОРИИ КВАРТАЛОВ КВАРТАЛЫ ОПТИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА

Площадь — не более 4 га. Представлены на территориях с сохранившейся исторической планировочной структурой в районе проспекта Мира и улицы Карла Маркса.

### СРЕДНИЕ КВАРТАЛЫ

Площадь — 4–5,3 га. Могут быть преобразованы в кварталы оптимального размера путем преобразования проездов в улицы. Представлены во всех частях города.

### КРУПНЫЕ КВАРТАЛЫ

Площадь — более 5,3 га. Образованы микрорайонной застройкой с нарушением улично-дорожной сети. Наиболее распространены на территориях в центре и незначительно на периферийных (микрорайон Южный). Эта категория рекомендуется для разукрупнения.

### АЛГОРИТМ РАЗУКРУПНЕНИЯ КРУПНЫХ КВАРТАЛОВ

#### ШАГ 1. ОБЪЕДИНЕНИЕ ЖИЛЫХ ГРУПП (КЛАСТЕРОВ)

Крупные кварталы необходимо разукрупнять на более мелкие.

#### ШАГ 2. ТРАССИРОВКА ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСЕЙ

Организация новых связей за счет трассировки существующих или новых связей и маршрутов через существующие проезды.



#### ШАГ 3. ПРИСВОЕНИЕ ТИПОВ УЛИЦ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Вдоль новых улиц следует размещать новую застройку, или территории общего пользования в виде площадей или озелененных территорий.

#### ШАГ 4. ОБРАЗОВАНИЕ НОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

Уплотнение территории новой застройкой вдоль образованных улиц.



## ПРАВИЛА СОСТОЯТ ИЗ ЧЕТЫРЕХ ШАГОВ

### 1. ОБЪЕДИНЕНИЕ ЖИЛЫХ ГРУПП (КЛАСТЕРОВ)

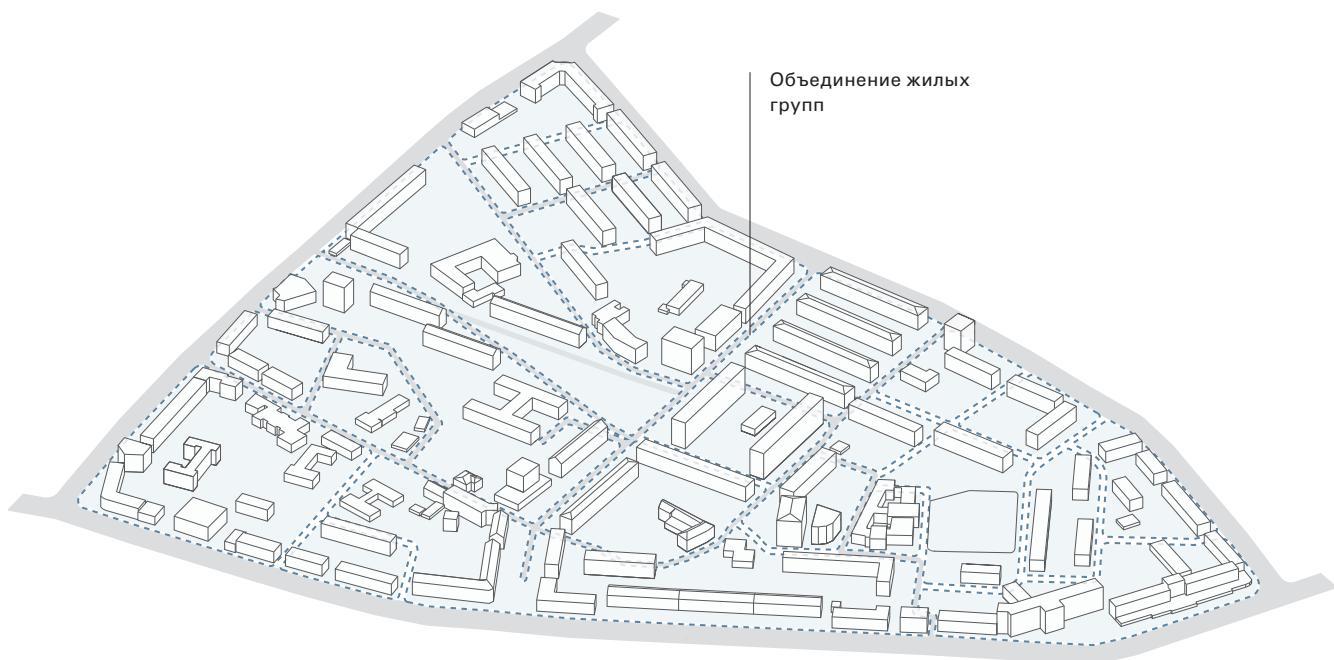
Основой для разукрупнения кварталов служит формирование жилых групп (кластеров) существующей застройки. Крупный квартал должен быть преобразован в средний или оптимальных размеров. При объединении необходимо учитывать эффективность использования участков, определенную согласно характеристикам застройки и ее состояния.

### РАЗМЕР КВАРТАЛА

Площадь квартала не должна превышать 5,3 га<sup>1</sup>, а длина стороны квартала составлять не более 250 м.

### СОСТОЯНИЕ ЗАСТРОЙКИ

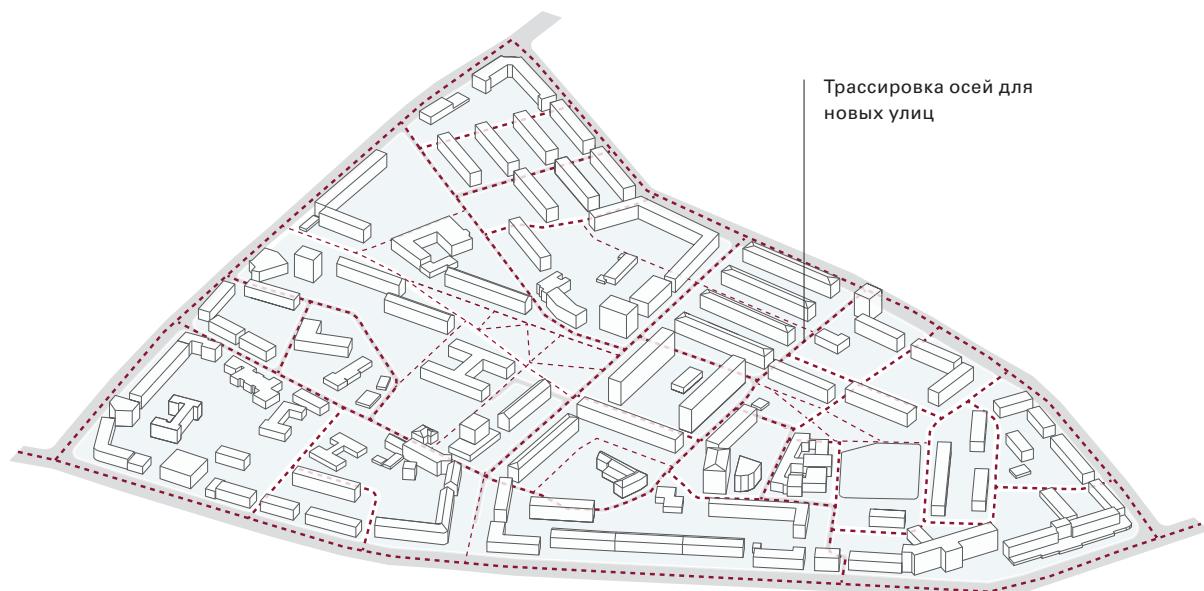
При наличии аварийной застройки внутри кварталов необходимо учитывать ее дальнейший снос. Если в разукрупнением квартале расположено ветхое жилье — его возможную реконструкцию и возможность увеличения площади застройки. Выявленные и невыявленные объекты культурного наследия важны для формирования новых кварталов — как в зонах И-1, И-2 и И-3, так и в Ц-1 и Ц-2. В случае неиспользуемого объекта необходимо предусмотреть его реорганизацию или снос.



### 2. ТРАССИРОВКА ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСЕЙ

На основе существующей улично-дорожной сети и образованных жилых групп формируются основные планировочные оси новых кварталов. При трассировке новых улиц должны быть соблюдены нормативные (санитарные, противопожарные) расстояния от существующей застройки.

Когда трассировка прямых улиц невозможна, необходимо предусмотреть создание криволинейных улиц, обеспечивающих низкий скоростной режим за счет избегания прямых участков дорог.

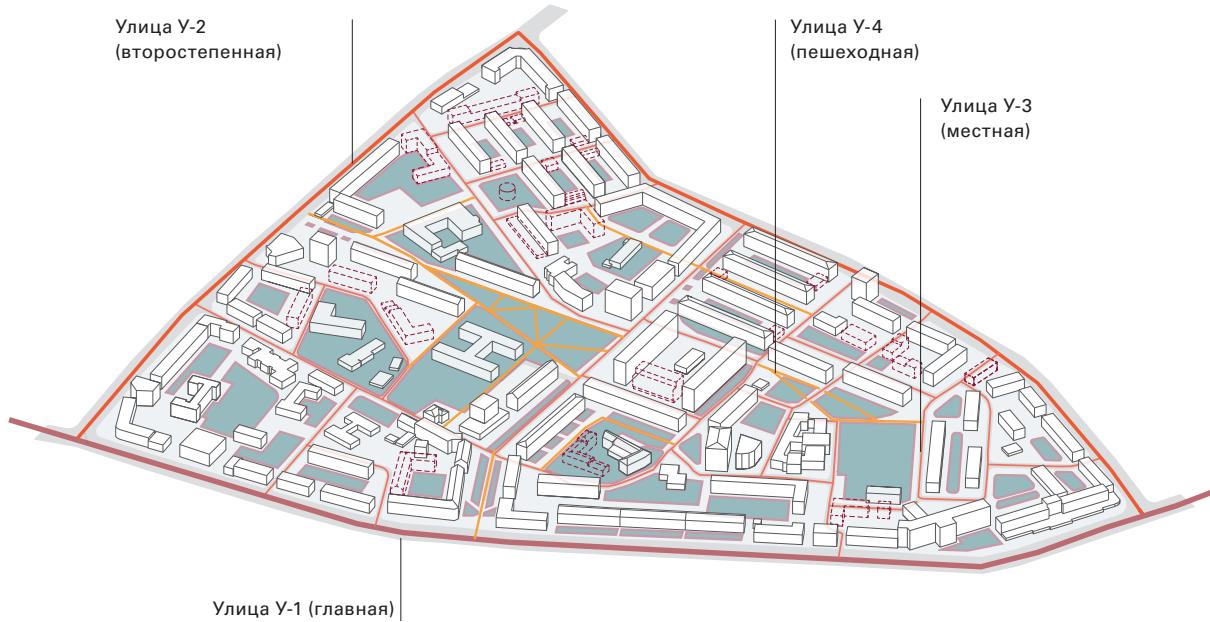


<sup>1</sup> Стандарт комплексного развития территорий. Книга 1. Свод принципов комплексного развития городских территорий. М.: КБ «Стрелка», 2018.

### 3. ПРИСВОЕНИЕ ТИПОВ УЛИЦ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Типы улиц присваиваются с учетом функционального наполнения застройки и возможных потоков пользователей. Профили присваиваются в соответствии с рекомендуемыми сечениями улиц в определенной зоне (см: 36. Улицы). Внутриквартальным проездам присваивается тип улиц Y-3 (местные), в редких случаях, при наличии маршрутов общественного транспорта, — Y-2 (второстепенные); проходам — Y-4 (пешеходные).

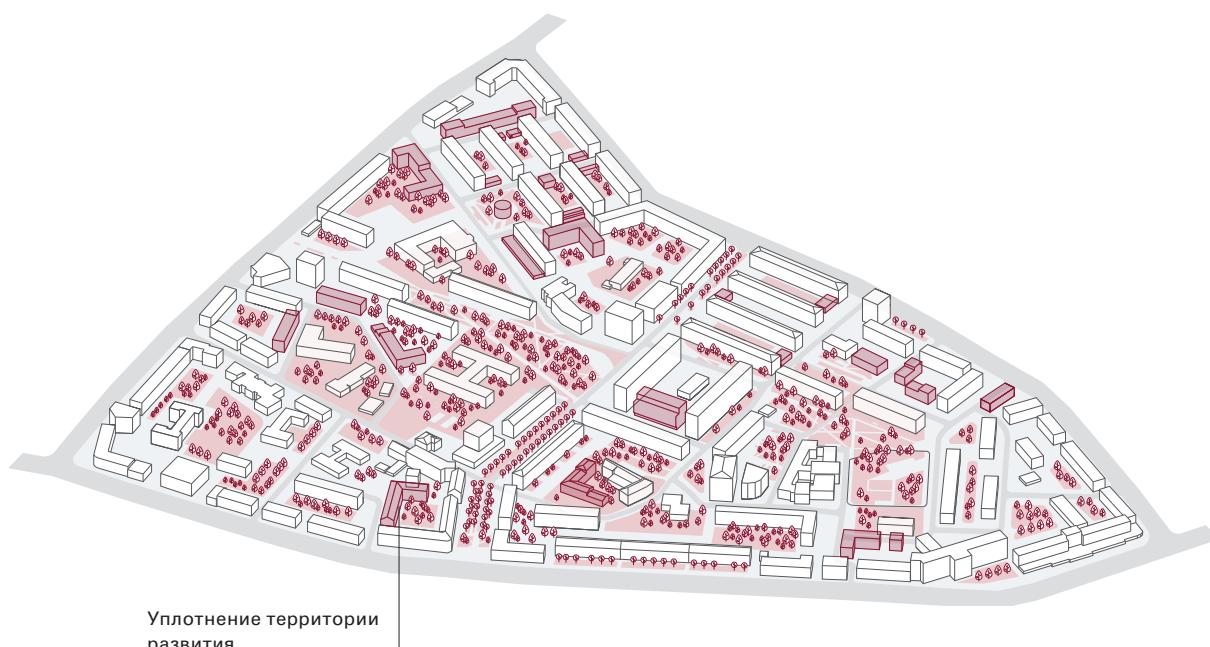
Типы и объемно-пространственные характеристики площадей и озелененных территорий присваиваются в соответствии с требованиями к ним (см: 37. Площади; 38. Озелененные территории).



### 4. ОБРАЗОВАНИЕ НОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

Уплотнение территорий должно происходить вдоль вновь образованных улиц. Новая застройка должна замыкать квартал и формировать уличный фронт. Для новой застройки следует определить объемно-пространственные характеристики (см.: Часть 3. Регулируемые параметры).

При определении пятна застройки должны быть учтены проезды технического транспорта — их необходимо проектировать в соответствии с техническими регламентами<sup>2,3</sup>



<sup>2</sup>Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

<sup>3</sup>Свод правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

# БИБЛИОГРАФИЯ

## КНИГИ, СТАТЬИ, ИССЛЕДОВАНИЯ

Александр К., Исикава С., Сильверстайн М. Язык шаблонов. Города. Здания. Строительство. М.: Изд-во Студии Артемия Лебедева, 2014.

Васильев Г. Рождение микропарка // Городское хозяйство Москвы. 1973. № 2.

Гейл Я. Города для людей. М.: Альпина Паблишер, 2012.

Джекобс Д. Смерть и жизнь больших американских городов. М.: Новое издательство, 2011.

Кестер Б. Кенигсберг. Сегодняшний Калининград. Архитектура немецкого времени. Калининград: Живем, 2014.

Леонтьева Е. Доступная среда и универсальный дизайн глазами инвалида. Екатеринбург: TATLIN, 2013.

Михайленко Т. и др. Доступная среда для инвалидов по зрению. Волгоград: РО ООО РСИ ВАНС «Надежда», 2010.

Мокрушина К. Пространственное развитие города и эффективность городской инфраструктуры. М.: Московская школа управления «Сколково», 2015.

Эллард К. Среда обитания: Как архитектура влияет на наше поведение и самочувствие. М.: Альпина Паблишер, 2016.

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РУКОВОДСТВА И РЕКОМЕНДАЦИИ

Архитектурно-художественная концепция внешнего облика улиц, магистралей и территорий города Москвы, выполненная в пилотном режиме (в части размещения информационных конструкций). URL: <https://img.artlebedev.ru/everything/moscow/design-code/documents/mka-design-code-00-general-guides.pdf> (дата обращения: 10.07.2018).

Опытное применение положений Книги 2. Разработка объемно-пространственных регламентов развития застроенной территории города Саратова. Отчет 6.3 Разработка объемно-пространственного регламента на территорию Саратова. М.: КБ «Стрелка», 2018.

Стандарт комплексного развития территории. Книга 1. Свод принципов комплексного развития территорий. М.: КБ «Стрелка», 2018.

Стандарт комплексного развития территории. Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий. М.: КБ «Стрелка», 2018.

Объемно-пространственный регламент Калининграда. Отчет 7.1. Материалы по обоснованию: результаты анализа территории города Калининграда и предложения по основным направлениям развития городских территорий. М.: КБ «Стрелка», 2018.

Новая программа развития городов (New Urban Agenda). Резолюция, принятая Генеральной Ассамблеей ООН 23 дек. 2016 г. № 71/256. URL: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Russian.pdf> (дата обращения: 27.08.2018).

Преобразование города. Стратегический мастер-план Перми. URL: <http://permgenplan.ru/preobrazovanie-goroda/> (дата обращения: 27.08.2018).

Управление пространственно-экономическим развитием города: скрытые ресурсы. Центр городских исследований бизнес-школы «Сколково». 2016. 193 с. URL: [https://urbc.skolkovo.ru/downloads/documents/SUrbC/Research\\_Reports/SKOLKOVO\\_UrbC\\_Research\\_2016-06\\_ru.pdf](https://urbc.skolkovo.ru/downloads/documents/SUrbC/Research_Reports/SKOLKOVO_UrbC_Research_2016-06_ru.pdf) (дата обращения: 10.07.2018).

A New Strategy of Sustainable Neighbourhood Planning: Five Principles. UN-Habitat. 2014. URL: [https://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/05/5-Principles\\_web.pdf](https://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/05/5-Principles_web.pdf) (дата обращения: 10.07.2018).

Australia. Adelaide design manual. Adelaide City Council, 2017. URL: <http://www.adelaidedesignmanual.com.au/design-toolkit> (дата обращения: 10.07.2018).

Australia. Adelaide design manual. Building Interface Guidelines. Adelaide City Council, 2014. URL: <http://www.adelaidedesignmanual.com.au/design-toolkit/building-frontages> (дата обращения: 10.07.2018).

Australia. Adelaide design manual. Furniture and materials. Adelaide City Council, 2014. URL: <http://www.adelaidedesignmanual.com.au/design-toolkit/furniture-and-materials> (дата обращения: 10.07.2018).

Australia. Green Infrastructure Guidelines. Adelaide City Council, 2017. URL: <http://www.adelaidedesignmanual.com.au/design-toolkit/greening> (дата обращения: 10.07.2018).

Australia. Open Space Planning and Design Guide. Norwood SA: PLA Vic/Tas, 2013.

Australia. Outdoor dining guidelines. City of Sydney, 2016. URL: [http://www.cityofsydney.nsw.gov.au/\\_\\_data/assets/pdf\\_file/0020/120377/2016-602379-FOR-WEB-OutdoorDiningGuidelines\\_281016\\_AccessibleFormat.pdf](http://www.cityofsydney.nsw.gov.au/__data/assets/pdf_file/0020/120377/2016-602379-FOR-WEB-OutdoorDiningGuidelines_281016_AccessibleFormat.pdf) (дата обращения: 10.07.2018).

Australia. Sydney Streets Code. Part 1. City of Sydney, 2013. URL: <http://www.cityofsydney.nsw.gov.au> (дата обращения: 10.07.2018).

Australia. Sydney Streets Code. Part 2. City of Sydney, 2013. URL: <http://www.cityofsydney.nsw.gov.au> (дата обращения: 10.07.2018).

Australia. Sydney Streets Code. Part 3. City of Sydney, 2013. URL: <http://www.cityofsydney.nsw.gov.au> (дата обращения: 10.07.2018).

Australia. Sydney Streets Code. Part 4. City of Sydney, 2013. URL: <http://www.cityofsydney.nsw.gov.au> (дата обращения: 10.07.2018).

Australia. The Good Play Space Guide: I Can Play Too. Melbourne: Department for Victorian Communities, 2007.

# БИБЛИОГРАФИЯ

- Berghauser Pont M., Haupt P. Space, Density and Urban Form. Netherlands. 2009. 303 pp. URL: <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:0e8cddd4d-80d0-4c4c-97dc-dbb9e5eee7c2/?collection=research> (дата обращения: 10.07.2018).
- Blumenfeld H. Scale in Civic Design. The Town Planning Review. 1953. Vol. 24. № 1.
- Canada. City of Toronto. 2013. Streetscape Manual. Retrieved 2015. URL: [http://www1.toronto.ca/wps/portal/contentonly?vgn\\_extoid=0e8036318061410VgnVCM10000071d60f89RCRD](http://www1.toronto.ca/wps/portal/contentonly?vgn_extoid=0e8036318061410VgnVCM10000071d60f89RCRD) (дата обращения: 10.07.2018).
- Capital Spaces 2012. A Design Guide for London's Public Spaces. URL: [https://www.ucl.ac.uk/london-2062/documents/BSP\\_DESIGN\\_GUIDE.indd.pdf](https://www.ucl.ac.uk/london-2062/documents/BSP_DESIGN_GUIDE.indd.pdf) (дата обращения: 10.07.2018).
- Carmona M., Heath T., Oc T., Tiesdell S. Public places, Urban spaces: The Dimensions of Urban Design. — Architectural Press, 2003.
- China. Public Open Space in Private Developments Design and Management Guidelines. Hong Kong: Development Bureau of Hong Kong S.A.R., 2011.
- City of Cincinnati Form-Based Code. Chapter 1703 Form-Based Code, Approved by City Council 5/8/13.
- Compact City Policies: A Comparative Assessment. OECD Green Growth Studies. 2012. 283 p. URL: [https://read.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/compact-city-policies\\_9789264167865-en](https://read.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/compact-city-policies_9789264167865-en) (дата обращения: 10.07.2018).
- Czech Republic. IPR Praha. 2014. Manuál Tvorby Veřejných Prostřanství Hl. M. Prahy. Retrieved 2015. URL: <http://manual.iprpraha.cz/cs/manualtvorbyverejnychprostransti> (дата обращения: 10.07.2018).
- Ewing R., Handy S. Measuring the Unmeasurable: Urban Design Qualities Related to Walkability. Journal of Urban Design. 2009.
- Florida R. The Limits of Density. URL: <https://www.citylab.com/design/2012/05/limits-density/2005/> (дата обращения: 10.07.2018).
- Form-Based Codes: A Step-by-Step Guide for Communities. The Chicago Metropolitan Agency for Planning (CMAP). URL: <https://formbasedcodes.org/content/uploads/2013/11/CMAP-GuideforCommunities.pdf> (дата обращения: 15.07.2018).
- Germany. Berlin — Design for All. Public Outdoor Space. Berlin: Berlin Senate Department for Urban Development, 2011.
- Lehnerer A. Grand Urban Rules. Rotterdam. nai010 Publishers, 2009.
- Litman T. Analysis of Public Policies That Unintentionally Encourage and Subsidize Urban Sprawl. The New Climate Economy. 2015. 89 pp. URL: <http://newclimateeconomy.report/workingpapers/workingpaper/analysis-of-public-policies-that-unintentionally-encourage-and-subsidize-urban-sprawl-2/> (дата обращения: 10.07.2018).
- Mackesy-Buckley A. H. Understanding Human Scale and the Importance of its Relationship with Enclosure. Master's Thesis. 2012. 120 p. URL: <http://researcharchive.vuw.ac.nz/xmlui/handle/10063/2367> (дата обращения: 10.07.2018).
- Marcus C., Francis C. People places: Design Guidelines for Urban Open Space. John Wiley & Sons, 1998.
- Planning and Design for Outdoor Sport and Play. 2008. URL: <http://www.medway.gov.uk/pdf/Planning-and-Design-for-Outdoor-Sport-and-Play-2008.pdf> (дата обращения: 10.07.2018).
- SmartCode Version 9.2. The Town Paper Publisher. URL: <https://transect.org/codes.html> (дата обращения: 15.07.2018).
- Space, Density and Urban Form, Meta Berghauser Pont and Per Haupt, 2009
- Spreiregen P.D. Urban Design: The Architecture of Towns and Cities. — Malabar Fla.: R.E. Krieger Pub. Co., 1981.
- Talen, E. 'City Rules: How Regulations Affect Urban Form'. Washington, DC: Island Press, 2012.
- Tall Building Design Guidelines, Toronto, 2013.
- United Kingdom. Transport for London. 2009. London Streetscape Guidance: Palette of Materials. Retrieved 2015. URL: <https://tfl.gov.uk/cdn/static/cms/documents/streetscapeguidance2009paletteofmaterials105.pdf> (дата обращения: 10.07.2018).
- USA. Boston Transportation Department, 2013. Boston Complete Streets Guidelines. Retrieved 2015. URL: <http://bostoncompletestreets.org> (дата обращения: 10.07.2018).
- Williams K., Burton E., Jenks M. Achieving Sustainable Urban Form. — London: Spon Press, 2001.
- Zimmermann A. Planning landscape: Dimensions, elements, typologies. Basel: Birkha user, 2015.

## ПРАВОВЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЗАКОНЫ

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.06.2018).

Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков. Приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540.

Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.06.2014 № 171-ФЗ (последняя редакция).

Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».



Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.06.2014 № 171-ФЗ (последняя редакция).

## НАЦИОНАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ

ГОСТ 23457–86. Технические средства организации дорожного движения. Правила применения. М.: Издательство стандартов, 1986.

ГОСТ Р 51256–2011. Технические средства организации дорожного движения. Разметка дорожная. Классификация. Технические требования. М.: Стандартинформ, 2012.

ГОСТ Р 52289–2004. Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств. М.: Стандартинформ, 2005.

ГОСТ Р 52605–2006. Технические средства организации дорожного движения. Искусственные неровности. Общие технические требования. Правила применения. М.: Стандартинформ, 2007.

ГОСТ Р 52766–2007. Дороги автомобильные общего пользования. Элементы обустройства. Общие требования. Правила применения. М.: Стандартинформ, 2008.

## СВОДЫ ПРАВИЛ

СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям. М.: 2013.

СП 51.13330.2011. Свод правил. Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23–03–2003. М.: 2011.

СП 59.13330.2016. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения (Приказ Минстроя России от 14 ноября 2016 г. № 798/пр). М.: 2016.

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01–89\*. М.: 2016.

СП 30–102–99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства. М.: 1999.

СП 35–102–2001. Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. М.: 2001.

СП 30–102–99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства. М.: 1999.

СП 35–102–2001. Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. М.: 2001.

СП 78.13330.2012. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 3.06.03–85. М.: 2012.

СП 138.13330.2012. Свод правил. Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным группам населения. Правила проектирования. М.: 2012.

СП 140.13330.2012. Свод правил. Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения. М.: 2012.

СП 30–101–98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах. М.: 1998.

## РЕГИОНАЛЬНЫЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

Региональные нормативы градостроительного проектирования Калининградской области (утверждены Постановлением Правительства Калининградской области от 18 сентября 2015 года № 552 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калининградской области». URL: [https://aggrad.gov39.ru/zip/reg\\_norm\\_grad\\_proekt\\_ko.doc](https://aggrad.gov39.ru/zip/reg_norm_grad_proekt_ko.doc) (дата обращения: 28.09.2018).

## МЕСТНЫЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

Приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 20 мая 2015 г. № 161. Правила благоустройства территории городского округа «Город Калининград».

Генеральный план городского округа «Город Калининград» (утвержден решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.07.2016 № 225). URL: [http://www.klgd.ru/construction/gr\\_documents/proekt\\_generalnogo\\_plana\\_2035.php](http://www.klgd.ru/construction/gr_documents/proekt_generalnogo_plana_2035.php) (дата обращения: 03.09.2018).

Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград» (утверждены решением городского Совета депутатов Калининграда от 26.12.2016 № 432). URL: [http://www.klgd.ru/construction/gr\\_documents/re432\\_2016.doc](http://www.klgd.ru/construction/gr_documents/re432_2016.doc) (дата обращения: 03.09.2018).

Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (утверждены решением городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339). URL: [http://www.klgd.ru/construction/gr\\_documents/pravila\\_zemlepolzovaniya.php](http://www.klgd.ru/construction/gr_documents/pravila_zemlepolzovaniya.php) (дата обращения: 03.09.2018).

Правила благоустройства территории городского округа «Город Калининград» (утверждены решением городского Совета депутатов Калининграда от 20.05.2015 № 161). URL: [http://www.klgd.ru/municipal\\_services/improvement/pravila\\_bлагостроисрва\\_kaliningrada\(resh\\_161\).doc](http://www.klgd.ru/municipal_services/improvement/pravila_bлагостроисрва_kaliningrada(resh_161).doc) (дата обращения: 03.09.2018).

## ОТКРЫТЫЕ ИСТОЧНИКИ ДАННЫХ

База геоданных «2ГИС», ООО «ДубльГИС», 2017 — Режим доступа: <http://content.2gis.ru/maps> — Загл. с экрана.

Росреестр [Электронный ресурс]: Публичная кадастровая карта — Электрон. дан. — М., 2017 — Режим доступа: <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933211&y=10055441.59923289&z=3&app=info&ope ned=0> — Загл. с экрана.

Старые карты городов России онлайн — Это Место.ру [Электронный ресурс]: План губернского города Саратова 1870 г. — Электрон. дан. — М., 2017 — Режим доступа: <http://www.etomesto.ru/map/base/64/saratov-1870.jpg> — Загл. с экрана.



