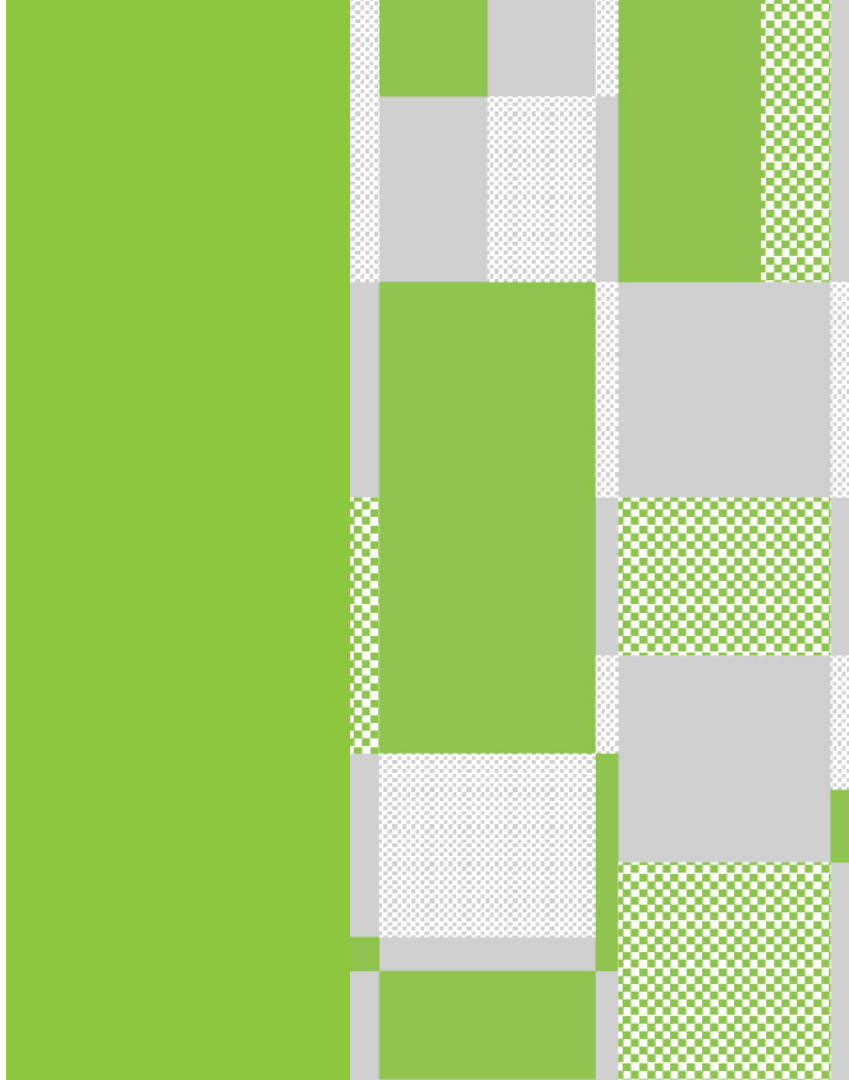




**Стандарт и комплексный  
подход в реализации  
комплексного развития  
территорий.**

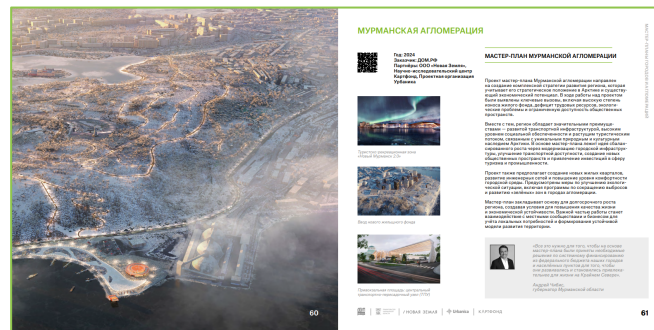




# ДЛЯ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ДОМ.РФ В 2016 Г. СОЗДАЛ СПЕЦИАЛЬНЫЙ ФОНД

Инструменты Фонда ДОМ.РФ позволяют определить основные стратегические приоритеты градостроительной политики в городах, обеспечить устойчивое пространственное и социально-экономическое развитие регионов, выработать новые подходы к формированию городской среды.

**>40** специалистов в области проектирования, аналитики, дизайна, документооборота и организации мероприятий



# СОВРЕМЕННЫЙ ГОРОД ДОЛЖЕН БЫТЬ КОМПАКТНЫМ И РАЗНООБРАЗНЫМ

ПОСТСОВЕТСКИЙ МИКРОРАЙОН ПРЕВРАТИЛСЯ  
В ИМИТАЦИЮ ОБЩЕСТВЕННОГО БЛАГА



Постсоветские микрорайоны (2010-е гг.)

**77 %**

жилищного фонда — типовая советская и постсоветская застройка

**49 %**

городского населения живет в советских микрорайонах

**64 %**

жителей не хватает торговли, услуг и досуга рядом с домом

**60 %**

городов с населением более 50 тыс. человек страдают от пробок



РАЗНООБРАЗИЕ И КОМПАКТНОСТЬ — НЕ ТОЛЬКО  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ, НО И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ КРИТЕРИИ  
КАЧЕСТВА СРЕДЫ ГОРОДА



BOLD-collective (Нидерланды), Конкурс архитектурных концепций стандартного жилья и жилой застройки в России

**на 33 %**

ниже расходы на инфраструктуру на душу населения в городах с плотной застройкой

**на 30 %**

возможно снижение выбросов CO<sub>2</sub> за счет повышения плотности и компактности застройки

**на 10 %**

выше доходы бюджета с га компактно застроенной территории по сравнению с низкоплотными районами

**до 2 раз**

выше доля жителей, имеющих доступ к объектам торговли, услуг и досуга в радиусе 5-минутной пешеходной доступности

# СТАНДАРТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ – ОСНОВА НОВОЙ ГРАДПОЛИТИКИ В ГОРОДЕ

Стандарт комплексного развития территорий — методический документ с рекомендациями по разработке и реализации проектов развития территорий жилой и многофункциональной застройки, проектированию жилых домов, а также благоустройству общественных пространств

**6 книг**

по развитию территорий и формированию облика города

**4 каталога**

с архитектурно-планировочными решениями

## НАУЧНАЯ И ЭКСПЕРТНАЯ БАЗА СТАНДАРТА

**> 200**

специалистов из 10 стран мира

**> 100**

научных источников использовано

**> 250**

кейсов развития территории

## ЦЕЛЕВЫЕ МОДЕЛИ СТАНДАРТА



### МАЛОЭТАЖНАЯ МОДЕЛЬ

Создание современной малоэтажной застройки, где преимущества индивидуального жилья сочетаются с наличием в пешеходной доступности объектов торговли, услуг, досуга, остановок общественного транспорта



### СРЕДНЕЭТАЖНАЯ МОДЕЛЬ

Повышение качества и разнообразия предложений на рынке массового жилья для домохозяйств различного состава и уровня дохода



### ЦЕНТРАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ

Формирование новых функционально насыщенных районов, ориентированных на пешеходные перемещения, где жилье соседствует с местами приложения труда, предприятиями торговли и услуг, культуры, отдыха и досуга

## ПРИНЦИПЫ СТАНДАРТА



ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ РАЗНООБРАЗИЕ



СВЯЗАННОСТЬ И КОМФОРТ ПЕРЕМЕЩЕНИЙ



ГИБКОСТЬ И АДАПТИВНОСТЬ



БЕЗОПАСНОСТЬ И ЗДОРОВЬЕ



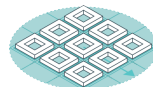
ПЛОТНОСТЬ И ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ МАСШТАБ



ОРИЕНТИРОВАННОСТЬ НА ПОТРЕБНОСТИ ГОРОЖАН

## ПАРАМЕТРЫ ЭЛЕМЕНТОВ ТЕРРИТОРИЙ ЗАСТРОЙКИ

1. ЗОНА ПЕШЕХОДНОЙ ДОСТУПНОСТИ



2. КВАРТАЛЫ



3. УЛИЦЫ И ПЛОЩАДИ



4. УЛИЧНЫЙ ФРОНТ



5. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



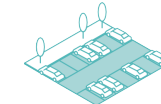
6. ШКОЛЫ И ДЕТСКИЕ САДЫ



7. ОЗЕЛЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ



8. АВТОСТОЯНКИ



9. ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА



# ИЗМЕНЕНИЕ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ НА ОСНОВЕ СТАНДАРТА

В рамках исполнения национального проекта «Жилье и городская среда» проведена работа по актуализации нормативно-технических документов и внедрению в них положений Стандарта. 4 СП на основе моделей Стандарта могут быть основой для корректировки МНГП и ПЗЗ для достижения современных параметров городской среды

## 80 %

решений Стандарта  
могли применяться  
на практике до  
внедрения

## 11 СП

изменены и введены в действие

## 4 СП, 4 ГОСТ, 6 СанПиН

подготовлены  
обоснования по  
внесению  
изменений

## 4 СП

в развитие СП 42  
«Градостроительство» на основе  
моделей Стандарта утверждены  
Минстроем России и введены в  
действие в конце февраля 2024 г.

МИНСТРОЙ РОССИИ СОВМЕСТНО С ФАУ ФЦС, ВНИПО МЧС РОССИИ И ДОМ.РФ АКТУАЛИЗИРОВАЛИ  
СЛЕДУЮЩИЕ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ:

### 1

СП 42.13330.2016  
«Градостроительство. Планировка  
и застройка городских и сельских  
поселений»  
(введен в действие в 2019 г.)

### 2

СП 82.13330.2016  
«Благоустройство  
территорий»  
(введен в действие в 2019 г.)

### 3

СП 54.13330.2011  
«Здания жилые  
многоквартирные»  
(введен в действие в 2019 г.)

### 4

СП 31.13330.2012  
«СНиП 2.04.02–84 Водоснабжение.  
Наружные сети и сооружения»  
(введен в действие в 2019 г.)

### 5

СП 32.13330.2018  
«СНиП 2.04.03–85 Канализация.  
Наружные сети и сооружения»  
(введен в действие в 2019 г.)

### 6

СП 118.13330.2011  
«Общественные здания  
и сооружения»  
(введен в действие в 2019 г.)

### 7

СП 396.1325800.2018  
«Улицы и дороги населенных пунктов.  
Правила градостроительного  
проектирования»  
(введен в действие в 2019 г.)

### 8

СП 506.1311500.2021 «Стоянки  
автомобилей. Требования пожарной  
безопасности»  
(введен в действие в 2021 г.)

### 9

СП 4.13130.2013  
«Системы противопожарной защиты. Ограничение  
распространения пожара на объектах защиты.  
Требования к объемно-планировочным и  
конструктивным решениям»  
(введен в действие в 2022 г.)

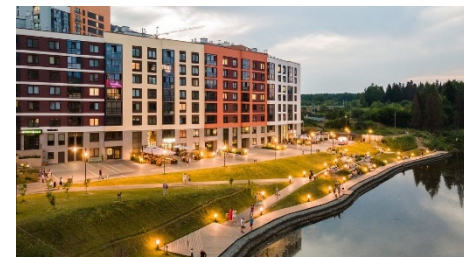
### 10

СП 2.13130.2020  
«Системы противопожарной защиты.  
Обеспечение огнестойкости объектов  
защиты»  
(введен в действие в 2023 г.)

### 11

СП 1.13130.2020  
«Системы противопожарной защиты.  
Эвакуационные пути и выходы»  
(введен в действие в 2023 г.)

# ПРОЕКТЫ, ПРИБЛИЖЕННЫЕ К СТАНДАРТУ



**Солнечный, Форум-групп (Екатеринбург)**

**1,3-2 га**

**12,4 км/км<sup>2</sup>**

площадь квартала

плотность улично-дорожной сети

**22-32 тыс. м<sup>2</sup>/га**

плотность застройки кварталов

**Новый город, ОСТРОВА (Ижевск)**

**0,6-0,9 га**

**15 км/км<sup>2</sup>**

площадь кварталов

плотность улично-дорожной сети

**25-33 тыс. м<sup>2</sup>/га**

плотность застройки кварталов

# НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## Институт развития

1. Оператор льготных ипотечных программ

4,2 млн семей улучшили жилищные условия

2. Арендное жилье

22 тыс. квартир и апартаментов арендного жилья в 19 регионах

3. Индивидуальное жилищное строительство

844,3 тыс. ипотечных кредитов на создание и приобретение объектов ИЖС на 3 344 млрд руб

4. Финансовая грамотность и социальная поддержка

55,5 млн консультаций оказано

5. Единая информационная система жилищного строительства

117 млн кв. м оцифровано, всё строящееся жилье в России

6. Устойчивое развитие / ESG

«Зеленые» стандарты: МКД, ИЖС, туризм, межгосударственный стандарт  
Индикация в ЕИСЖС: «зеленых» зданий России  
Политика и годовая отчетность: в области устойчивого развития, в т.ч. аудит нефинансовых показателей  
Премия Лидеры ответственного бизнеса: Премия РСПП за вклад ДОМ.РФ в ответственное финансирование

## Бизнес

7. Агент РФ по вовлечению федеральных земель

31,9 млн кв. м введено жилья с участием ДОМ.РФ

8. Комплексное развитие территорий

103 согласованных проектов комплексного развития территорий

9. Проектное финансирование

6,9 трлн руб. портфель действующих договоров

10. Инфраструктурные облигации

140 млрд руб. объем выпусков облигаций

11. Лифтовая отрасль

20% доля ЩЛЗ на рынке (12 тыс. шт. производственная мощность)

12. Ипотечные ценные бумаги

3 трлн руб. выпущено с 2016 г.

# КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

Механизм КРТ - инструмент, позволяющий ускорить перезагрузку неэффективно используемых территорий. Его особенность – предоставление инвесторам участков на прозрачных аукционах ДОМ.РФ для через строительства современного жилья, при этом обеспеченного всей необходимой для комфортного проживания людей инфраструктурой.



Завершено строительство ЖК «61 квартал» в Ростове-на-Дону. Это первый проект комплексного развития территории на федеральных участках от ДОМ.РФ, находящийся на финальной стадии готовности.



Реализация проекта КРТ: Тюмень, Зеленый мыс



# Основные этапы реализации ДОМ.РФ проектов КРТ



# Рекомендации к проекту в соответствии со стандартов КРТ На земельных участках ДОМ.РФ



## При разработке документации по планировке территории

- Min / max площадь жилых помещений
- Средняя этажность
- Min / max нежилых помещений
- «Дворы без машин»
- Обязательства по благоустройству территории
- Согласование ДПТ с ДОМ.РФ
- Обязательное соблюдение РНГП и МНГП
- Перечень объектов соц. инфраструктуры независимо от ДПТ (по согласованию)



## При проектировании и строительстве объектов (рекомендуемые)

- Размещение нежилых помещений в первых этажах МКД
- Высота потолка нежилых помещений первого этажа не менее 3,6 м
- Наличие помещений коллективного хранения
- Наличие мест для размещения кондиционеров на фасаде
- Остекление первого этажа
- Колористические решения и разнообразие фасадных решений
- Применение «Зеленого стандарта»
- Рекомендуемая квартирография
- Согласование Архитектурных решений с ДОМ.РФ

# Пример КРТ в Иркутске.

## Основные показатели проекта КРТ

Площадь территории проектирования, га 32,79

Тип застройки Многоэтажная

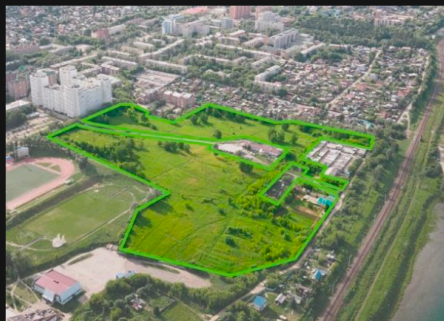
Градостроительный потенциал, тыс. кв. м 134

Описание 22.12.2022 принято решение ПК о КРТ

В условия аукциона включено условие по размещению на территории КРТ межвузовского кампуса, о чем подписано соглашение с субъектом, являющееся неотъемлемой частью договора КРТ.

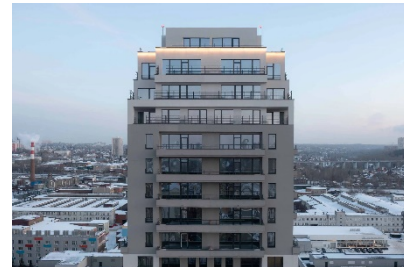
В 2024 году утверждена ДПТ. Земельные участки образованы.

Идет процедура передачи земельного участка под кампус в субъект.



# ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Механизм кредитования проектов, которые используют счета эскроу для оплаты по договорам долевого участия.



## г. Тюмень, ЖК «Речной порт»

ЖК «Речной порт» расположен в историческом центре города Тюмень, территория района насыщена старинными артефактами и достопримечательностями. Проектное финансирование строительства обеспечивает Банк ДОМ.РФ.

## г. Новосибирск, Микрорайон «Европейский Берег»

Микрорайон «Европейский Берег» расположен в Октябрьском районе Новосибирска на берегу Оби. Проектное финансирование строительства Домов 42–44 микрорайона «Европейский берег» обеспечивает Банк ДОМ.РФ.

ПОДРОБНЕЕ  
О ПРОЕКТАХ РАЗВИТИЯ  
ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ – НА  
ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ  
ДОМ.РФ

ГОРОДСКАЯ СРЕДА



СРЕДА ДЛЯ ЖИЗНИ



Курсы <sup>TOP</sup> Журнал Исследования Проекты События Архитекторы.рф



Войти

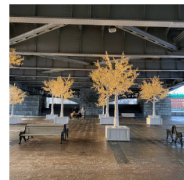
## Исследования

Подборка лингвидов и статей, посвященных ключевым аспектам урбанистики. Здесь представлены подробные аналитические материалы, которые помогут глубже понять городские процессы и тенденции, а также разобраться в актуальных вопросах, значимых для тех, кто занимается развитием городов.

Сортировать:

Популярные теги:

- Исследования
- Тренды
- Легитимизация
- Социология и демография
- Городское планирование
- Комфортная среда
- Активизм и социальное
- Мнение
- Экономика
- Бизнес и власть
- История
- Архитектура
- Недвижимость и девелопмент



19 февраля 2025

Благоустройство подомовых пространств: анализ мировой и российской практики

Исследования



31 января 2025

Влияние архитектуры и инфраструктуры на выбор недвижимости

Исследования



23 декабря 2024

Сколько зарабатывают архитекторы в городских и региональных администрациях

Исследования

Тренды

## Курсы

Все категории Городская среда



Цифровая академия ДОМ.РФ. Курс на основе Стандарта комплексного развития территорий



Цифровая академия ДОМ.РФ. Курсы по востребованным направлениям в строительстве

СРЕДА ДЛЯ ЖИЗНИ

