|  |
| --- |
| **Анализ показателей планировки, застройки и организации отраслевых разделов, составляющих качество жилой среды в рассматриваемых проектах** |
| **№ п/п** | **Характеристики планировочной организации жилой среды в проектах (Предмет оценки)** | **Оценка организации жилой среды в проектах(Показатели)** |  |
| **утв. ППТ Метрогородок от 20.02.2020 № 134-ПП** | **Проект 1 (Cityzenstudio)** | **Проект 2 (ООО АБТБ)** | **Проект 3 (АИ Архитектс)** | **Проект 4 (Saga)** |  **Норматив градостроительного проектирования (в случае наличия норматива по данной характеристике)** |
| **1** | **Пожарные проезды***наличие противопожарных проездов/объездов, включая со стороны «приватной» территории двора* | соответствует нормативам  | наружные объезды соответствуют нормативамОбъезды со стороны двора неизображены  | наружные объезды соответствуют нормативамОбъезды со стороны двора неизображены  | не соответствует требованиямпожарной безопасности 90% новой жилой застройки.Требованияпожарной безопасности могут выполняться только для зданий, расположенныхпо периметру кварталановой застройки | не соответствует требованиямпожарной безопасности. Транспортная инфраструктура города не учтена Кварталы размещения участков ВГК не выделены | **СП 4.13130.2013. "Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям"** 8.1. Подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен по всей длине: а) с двух продольных сторон - к зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 высотой 28 и более метров.8.6. Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее: - 3,5 метров - при высоте зданий до 13,0 метров включительно; - 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров; - 6,0 метров - при высоте здания более 46 метров.8.7. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.8.8. Расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен жилых и общественных зданий должно составлять: - для зданий высотой до 28 метров - 5 - 8 метров; - для зданий высотой более 28 метров - 8 - 10 метров.8.10. В замкнутых и полузамкнутых дворах необходимо предусматривать проезды для пожарных автомобилей.Федеральный закон от 22.08.2008 N 123-ФЗ (в ред. Федерального закона от 10.07.2012 N 117-ФЗ)**Статья 32. Классификация зданий, сооружений и пожарных отсеков по функциональной пожарной опасности**1. Здания (сооружения, пожарные отсеки и части зданий, сооружений - помещения или группы помещений, функционально связанные между собой) по классу функциональной пожарной опасности в зависимости от их назначения, а также от возраста, физического состояния и количества людей, находящихся в здании, сооружении, возможности пребывания их в состоянии сна подразделяются на:1) Ф1 - здания, предназначенные для постоянного проживания и временного пребывания людей, в том числе:в) Ф1.3 - многоквартирные жилые дома. |
| **2** | **Инсоляция квартир и территории***2.1* м*инимальная продолжительность инсоляции квартир в многоквартирных жилых домах* | соответствует нормативам 100% | соответствует нормативам на 50 % | соответствует нормативам на 60 % | соответствует нормативам на 95 % | соответствует нормативам на 20 % |   **СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01" (вместе с "СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. 2.2.1/2.1.1.** Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест. Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. Санитарные правила и нормы")Нормативная продолжительность непрерывной инсоляции устанавливается на определенные календарные периоды с учетом географической широты местности:- для центральной зоны (58 град. с.ш. - 48 град. с.ш.) - не менее 2 часов в день с 22 апреля по 22 августа;3. Требования к инсоляции жилых зданий 3.1. Продолжительность инсоляции в жилых зданиях должна быть обеспечена не менее чем в одной комнате 1 - 3-комнатных квартир и не менее чем в двух комнатах 4-х и более комнатных квартир.3.3. Допускается прерывистость продолжительности инсоляции, при которой один из периодов должен быть не менее 1,0 часа. При этом суммарная продолжительность нормируемой инсоляции должна увеличиваться на 0,5 часа 3.4. Допускается снижение продолжительности инсоляции на 0,5 часа … в двухкомнатных и трехкомнатных квартирах, где инсолируется не менее двух комнат, и в многокомнатных квартирах (четыре и более комнаты), где инсолируется не менее трех комнат.**В условиях непроработанной квартирографии следует рассчитывать инсоляцию по длине фронта здания** |
| *2.2 площадь детских игровых и спортивных площадок, инсоляция которых - не менее 2,5 часов*  | соответствует нормативам | соответствует нормативам | соответствует нормативам | соответствует нормативам | не соответствует нормативам | **СП 42. 13330.2016п.14.21**Примечания1. На территориях детских игровых и спортивных площадок жилых домов, групповых площадок дошкольных образовательных организаций, спортивной зоны и зоны отдыха общеобразовательных организаций и школ-интернатов… совокупная продолжительность инсоляции должна составлять не менее 2,5 ч, в том числе не менее 1 ч для одного из периодов в случае прерывистой инсоляции, на 50% площади указанных площадок независимо от географической широты |
| **3** | **Плотность застройки** **(тыс. м2/га)** *коэффициент плотности застройки - отношение площадей всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала)* | соответствует нормативамплотность 19,8 тыс.м2/га коэфф. 1,98 | соответствует нормативамплотность 14,6 тыс.м2/гакоэфф.1,46 | соответствует нормативамплотность14,8 тыс.м2/гакоэфф. 1,48 | соответствует нормативамплотность14,9 тыс.м2/гакоэфф. 1,49 | соответствует нормативамплотность15,6 тыс.м2/гакоэфф.1,56квартал 1плотность 22,5 тыс.м2/гакоэфф.2,2; квартал 2плотность2,0 тыс.м2/гакоэфф. 0,2; | **СП 42.133302016. Приложение Б, Таблица Б.1** Максимально допустимые показатели коэффициента плотности застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами участков жилых территориальных зон при реконструкции - 1,6 Примечание 1. .. коэффициент плотности застройки приведен для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.*Примечание: в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15.***СП 476.1325800.2020. "Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов"** 7.9 Максимальная расчетная плотность застройки …не должна превышать 12 тыс. м2/га в расчете на всю территорию в границах жилого микрорайона. В расчет плотности включается суммарная поэтажная площадь всех объектов, расположенных в границах жилого микрорайона.Расчетная плотность застройки жилого микрорайона до 16 тыс. м2/га допускается на территориях, в отношении которых принято решение о развитии застроенных территорий [1], а также при условии размещения жилой застройки в радиусе пешеходной доступности не более 1500 м от станций скоростного внеуличного транспорта |
| **4** | **Обеспеченность и доступность объектами образования**4. 1 *минимально допустимый уровень обеспеченности объектами образования* | соответствует нормативам | не соответствует нормативамДОО– 34 места /1000 жит.ОО – 64 места /1000 жит | ДОО – 63 места /1000 жит.ОО – 151 мест /1000 жит | ДОО – 53 места /1000 жит.ОО – 129 мест /1000 жит | не соответствует нормативамДОО – 44 места /1000 жит.ОО – 106 мест /1000 жит | **СП 42.13330.2016** – по демографии**Таблица 4.1 НГП Москвы****НГП Москвы****Объектами дошкольного образования (ДО)** - территория районов зоны 1 - 46 мест /1000 жит - территория районов зоны 2 - 55 мест /1000 жит - территория районов зоны 3 - 63 мест /1000 жит**НГП Москвы****Школы общего типа (ОО)** - территория районов зоны 1 - 105 мест /1000 жит - территория районов зоны 2 - 112 мест /1000 жит - территория районов зоны 3 - 124 мест /1000 жит |
| *4.2 максимально допустимый уровень территориальной доступности объектов образования* | соответствует нормативам | ДОО 300- 900 м (превышает в 3 раза) ОО 500 – 650 м (превышает в 1,3 раза) | ДОО 300- 800 м (превышает в 2,7 раза) ОО 500 – 600 м (превышает в 1,2 раза) | соответствует нормативам | ДОО - не соответствует требованиям300- 400 м (превышает в 1,3 раза) ОО - соответствует требованиям | **СП 476.1325800.2020. "Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов"** 9.3.19 В соответствии с требованиями СП 252.1325800.2016 (пункт 6.1.2), СанПиН 2.1.3.2630-10 (пункт 2.5), СанПиН 2.4.2.2821-10 (пункт 2.2) по территории участков дошкольных образовательных, общеобразовательных и медицинских организаций не допускается прохождение транзитных инженерных коммуникаций и размещение инженерных сооружений, не относящихся к сетям инженерно-технического обеспечения этих организаций**НГП МосквыОбъектами дошкольного образования**Многоквартирная жилая застройка:ЦАО 500 мСАО, СВАО, СЗАО, ЮАО, ЮВАО, ЮЗАО, ЗАО, ВАО, ЗелАО, НАО, ТАО 300 м**Школы общего типа**Многоквартирная жилая застройка:ЦАО 750 мСАО, СВАО, СЗАО, ЮАО, ЮВАО, ЮЗАО, ЗАО, ВАО, ЗелАО, ТиНАО. 500 м |
| *4.3 норма площади земельного участкаобъектов образования* | соответствует нормативам | ДОО (отдельно стоящие) 11-19 кв.м / 1 местоОО 23- 30 кв.м/ 1 место | ДОО – 9 кв.м /1 место не соответствует нормам (эксплуатируемая кровля) ОО – 22 кв.м /1 место соответствует нормамиз расчета: ДОО 1565 мест, площадь участков – 1,43 га (эксплуатируемая кровля) ОО 3450 мест (с учетом сущ. школы), площадь участков – 7,52 га (в т.ч. ОО на 160 с участком на кровле стилобата) | ДОО – 35 кв.м. /1 местоОО – 22 кв.м /1 местоиз расчета: ДОО 1550 мест, площадь участков – 5,4 гаОО 2900 мест, площадь участков – 6,4 га | ДОО – 4-7,5 кв.м /1 место ОО – 8-19 кв.м /1 место | **СП 42.13330.2016 (приложение Д, таблица Д1)** При вместимости яслей-садов:- до 100 мест - 44 кв.м/место;- свыше 100 мест - 38 кв.м/место; - в комплексе яслей-садов свыше 500 мест - 33 кв.м/место **МГСН 1.01.99 (раздел 8, табл. 8.4)** 35 кв.м. / 1 место Объектами дошкольного образования НГП Москвы - до 150 мест 35 кв.м/место - от 151 до 200 мест 32 кв.м/место - свыше 200 мест 24-32 кв.м/место - встроенные, встроенно-пристроенные\*\*\* 20 кв.м/место\*\*\* - для встроенного, встроенно-пристроенного, при-строенного ДОО норма площади дается без учета площади застройки; Для встроенного ДОО расстояние от входа в здание до участка (прогулочной площадки) – не более 50 м, с учетом обеспечения безопасного подхода/прохода.Примечание: при размещении на одном участке объекта дошкольного образования и объекта общего образования общего типа допускается сокращение совокупной площади участка не более чем на 10%.**СП 42.13330.2016 (приложение Д, таблица Д1)** При вместимости общеобразовательной школы: - до 400 мест - 55 кв.м/место; - от 400 до 500 мест - 65 кв.м/место;  - от 500 до 600 мест - 55 кв.м/место; - от 600 до 800 мест - 45 кв.м/место; - от 800 до 1100 мест - 36 кв.м/место; - от 1100 до 1500 мест - 23 кв.м/место; - от 1500 до 2000 мест - 18 кв.м/место; - свыше 2000 мест - 16 кв.м/место**МГСН 1.01.99 (приложение 4, табл.2)** Школы - 15-20 кв.м на 1 место Школы общего типа НГП Москвы- до 900 мест 22 кв.м/место- от 901 до 1500 мест 20 кв.м/место- свыше 1500 мест 17 кв.м/местоучебный корпус с возможностью трансформации в ДОО 26 кв.м/место |
| **5** | **Требования к проектированию объектов образования**5.1 э*тажность зданий детских садов**5.2 этажность здания школ* | соответствует нормативам | соответствует нормативам2-3 этажасоответствует нормативам3-4 этажа | соответствует нормативам1-3 этажасоответствует нормативам1, 4 этажа | соответствует нормативам1-3 этажасоответствует нормативам1, 4 этажа | не соответствует нормативам3-4 этажа соответствует нормативам 4 этажа | **СанПиН 2.4.1.3049-13** "Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций» (пункт 4.3). СП **252.1325800.2016** "Здания ДОО. Правила проектирования» (пункт 7.1.2) не выше 3-х этажей **СП 2.13130.2012** "Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты" (пункт 6.7.15, табл. 6.13)4 этажа  |
|
| **6** | **Обеспеченность и доступность объектов здравоохранения**6.1 *минимально допустимый уровень обеспеченности объектами здравоохранения* | соответствует нормативам | соответствует нормам.детские поликлиники – 20,9 пос.см. /1000 жит.Взрослые поликлиники – 24,9 пос.см. /1000 жит. | соответствует нормам.детские поликлиники – 18,7 пос.см. /1000 жит.Взрослые поликлиники – 22 пос.см. /1000 жит. | соответствует нормам.детские поликлиники – 16 пос.см. /1000 жит.Взрослые поликлиники – 19 пос.см. /1000 жит. | соответствует нормамдетские поликлиники – 13,1 пос.см. /1000 жит.Взрослые поликлиники – 15,6 пос.см. /1000 жит. | **СП 42.13330.2016 "Планировка и застройка городских и сельских поселений".** Таблица Дпо заданию на проектирование**МГСН 1.01-98.** Таблица 8.1для взрослых 13,2, для детей 4,4**НГП Москвы**детско-взрослая поликлиника 11,5 - для обслуживания взрослого населения, 6 - для обслуживания детского населения |
| *6.2 размер земельного участка поликлиники* | соответствует нормативам | соответствует нормативам0,13 га на 100 пос./смену (площадь участка 0,44 га) | не соответствует нормативам0,05 га на 100 пос./смену (площадь участка 0,1650 га | не соответствует нормамполиклиника размещается на территории детского сада  | не соответствует нормативам0,04 га на 100 пос./смену (площадь участка 0,1180 га)  | **СП 158.13330.2014** "Здания и помещения медицинских организаций" (пункт 5.2, таблица 5.1)0,1 га на 100 пос./смену, но не менее 0,2 га **СанПиН 2.1.3.2630-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность" (пункт 2.12), МГСН 1.01-99 (раздел 8, таблица 8.4)**0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,5 га на один объект**НГП Москвы**Удельный показатель земельных участков для размещения амбулаторно-поликлинических объектов повседневного и периодического спроса составляет 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,2 га на 1 объект.  |
| **7** | **Плотность улично-дорожной сети** | соответствует нормативам согласно ППМ №945 п. 3.2.1 (плотность сети определяется с учетом Генерального плана города Москвы) | соответствует нормативам согласно ППМ №945 п. 3.2.1 (плотность сети определяется с учетом Генерального плана города Москвы) | соответствует нормативам согласно ППМ №945 п. 3.2.1 (плотность сети определяется с учетом Генерального плана города Москвы) | соответствует нормативам согласно ППМ №945 п. 3.2.1 (плотность сети определяется с учетом Генерального плана города Москвы) | соответствует нормативам согласно ППМ №945 п. 3.2.1 (плотность сети определяется с учетом Генерального плана города Москвы) | **Структура улично-дорожной сети (ППМ №945 п.3.2; СП 42.13330.2016 п. 11.8;** **закон города Москвы №17 от 5 мая 2010 года)** |
| **8** | **Парковки** | обеспеченность машино-местами постоянного хранения 80 % | проект не соответствует нормативам - в соответствии с ППМ №945 необходимо обеспечить местами постоянного хранения не менее 60% населения. Проектом предусмотрено 6020 м/м, планируемая обеспеченность местами постоянного хранения 57%.  | проект не соответствует нормативам - в соответствии с ППМ №945 необходимо обеспечить местами постоянного хранения не менее 60% населения. Проектом предусмотрено 2503 м/м, планируемая обеспеченность местами постоянного хранения 50%.  | соответствует нормативам - проектом предусмотрено размещение более 7 тыс. м/м, планируемая обеспеченность местами постоянного хранения составляет 77% | соответствует нормативам - проектом предусмотрено 34820 м/м, планируемая обеспеченность местами постоянного хранения составляет 207% |
| **9** | **Озеленение**9.1 *Озелененность жилого квартала*  | 24,6% | 21,4% | 20,0% | 20,0% | 17,4% | **СП 42.13330.2016** – Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала.Примечание - В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.Оцениваемый расчетный показатель 25% - площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций), - в расчет включается все проектируемое озеленение газонов и отдельные участки озелененных территорий, включая площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка. |
| *9.2 площадь озелененных территорий в участке жилой, смешанной жилой застройки (двор)* | 4,1 кв.м. на чел, с учетом возможности снижения нормы в связи с расположением близ НП «Лосиный остров», допустимая норма – 3,75 кв.м./чел | 4,5 кв.м./чел. | 5,7 кв.м./чел. | 2,4 кв.м./чел. | 1,5 кв.м./чел. | **НГП Москвы** – 5,3 кв.м. на жителя площадь озеленения автономного участка на каждые 40 кв.м. суммарной поэтажной площади жилых этажей**МГСН 1.01-99** - 5,0 кв.м. озелененная придомовая территория в расчете на каждые 20 кв. м общей площади жилой застройкиПредлагаемый расчетный показатель - 5,0 кв.м/чел на расчетное население, включая площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, в случае расположения в радиусе 1200 м от границ парка или лесопарка показатель может быть снижен на 25% |
| *9.3 площадь озелененных территорий общего пользования жилого квартала (сквер, бульвар, городской сад, парк и пр. территории, ограниченные красными линиями с долей озелененных поверхностей не менее 70% от площади объекта и площадью не менее 0,15 га)*  | 0,87 кв.м./чел | 2,2 кв.м./чел. | 1,4 кв.м./чел. | 1,0 кв.м./чел. | 1,0 кв.м./чел. | **НГП Москвы** – 0,7 кв.м./чел. дополнительно к площади озеленения автономного участка (в радиусе доступности 500 м, площадью не менее 0,1 га) на каждые 40 кв.м. суммарной поэтажной площади жилых этажей**МГСН 1.01-99** – 0,3 кв.м./чел (сквер) в пределах группы жилой, смешанной жилой застройки, + 0,4 кв.м. (сад) – в пределах микрорайона на в расчете на каждые 20 кв. м общей площади жилой застройки)**СП 42.13330.2016** Озелененные территории – участки земли, … в пределах которой не менее 70% поверхности занято растительным покровомРасчетный показатель - 0,7 кв.м/чел на расчетное население в пределах радиуса пешеходной доступности – 500 м, в случае расположения в радиусе 1200 м от границ парка или лесопарка показатель может быть снижен на 25% |
| *9.4 площадь общественных пространств жилого квартала, предназначенных для благоустройства (включая пешеходные зоны улиц, площади, пешеходные зоны, скверы, бульвары и прочие публичные пространства жилого квартала, озелененность не нормируется)*  | 8,5 кв.м./чел (включая 0,7 кв.м./чел за счет скверов, бульваров) | 7,7 кв.м./чел. | 10,8 кв.м./чел. | 9,2 кв.м./чел. | 3,9 кв.м./чел. | Предлагаемый оценочный показатель - кв.м/чел на расчетное население – иллюстрирует наличие большого количества рекреационных пространств вне городских парков – улицы, малые и большие площади становятся частью общественного пространства территории жилой застройки, не уступающие по качеству времяпрепровождения бульварам и скверам и включаются в расчетный показатель, позволяя снизить советские нормы по обязательному созданию парков культуры и отдыха (без указания обязательной доли озелененности)в условиях нехватки свободных площадей для создания новых. Количественные требования переходят в требования по повышению качества городской среды на всей территории, с созданием условий для развития  |