

**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ**

**МОСКОМАРХИТЕКТУРА**

---

## **МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ**

**ПО ПРИМЕНЕНИЮ  
МГСН 1.01-99  
ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ  
НА ТЕРРИТОРИИ МОРФОТИПОВ  
ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**2002**

Редакционная комиссия: А. С. Демидов, В. К. Шередега, А. М. Куренной, Е. Е. Соловьева, Б. Е. Пастернак.

Руководители работы: Г. С. Юсин, М. Г. Лифановская.

Автор работы, в целом: Л. Б. Кожаева.

Авторы разделов: Е. А. Соловьянова, Н. С. Пушкарева, Н. Г. Рывинская, И. И. Кроленко.

Введены Приказом Москомархитектуры № 78 от 1.08.2001

### **СОДЕРЖАНИЕ**

#### Введение

#### 1. Определение границ территорий участков домовладений в квартале

##### 1.1. Общие положения

##### 1.2. Методика определения границ территорий участков домовладений

#### 2. Определение компоновочной схемы застройки на участках домовладений

##### 2.1. Общие положения

##### 2.2. Методика определения компоновочных схем застройки участков домовладений и мест расположения новой застройки

#### 3. Определение показателей застройки на территории участков домовладений в кварталах морфотипов

##### 3.1. Общие положения

##### 3.2. Методика определения показателей застройки на участках домовладений в квартале

#### 4. Правила определения границ территории участков и характеристик застройки объектов градостроительной деятельности

#### 5. Методическая последовательность определения границ участков домовладений и показателей застройки

### **ВВЕДЕНИЕ**

Действующая в составе [МГСН 1.01-99](#) как картографическое приложение «Схема расположения морфотипов застройки центральной части города» в М 1:10000 определяет границы действия нормативных параметров застройки морфотипов с точностью до квартала, переход к показателям и характеристикам отдельного объекта в квартале потребовало разработки методического пособия для проектирования.

Методические рекомендации по применению [МГСН 1.01-99](#) при проектировании на территории исторических морфотипов, установленных МГСН (Раздел 2, п.п. 2.1 - 2.4.2, табл. 1, табл. 2.2), представляют собой правила перехода от нормативных характеристик застройки в зонах морфотипов в целом - к показателям застройки отдельных участков.

Методические рекомендации содержат правила членения территории кварталов на участки владений и правила установления показателей застройки по территориям участков владений в морфотипах.

Повладельческое структурирование кварталов обеспечивает возвращение к преемственному развитию города, является основой воспроизводства исторически сложившегося масштаба и пространственных параметров среды.

Методика установления количественных показателей допустимого объема нового строительства, помимо определения показателей застройки на базе нормативных морфотипических характеристик, предполагает учет историко-архитектурной ценности застройки (зданий и элементов) и установленных визуально-ландшафтным анализом условий сохранения визуальных связей.

Методическое пособие предназначено для пользования всеми субъектами градостроительной деятельности при разработке и экспертизе градостроительной документации.

## **1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ УЧАСТКОВ ДОМОВЛАДЕНИЙ В КВАРТАЛЕ**

### **1.1. Общие положения**

1.1.1. Квартал в историческом городе является объектом обязательного планировочного членения территории на владельческие участки парцеллярии, переход от показателей застройки морфотипа в целом к показателям застройки отдельных зданий производится с обязательным членением квартала на участки владений, соответствующих историческим парцелляриям.

Принципы планировочного членения кварталов на участки включают:

- максимально возможное использование и поддержание сохранившихся исторических границ землевладений, которые рассматриваются как уникальный для данной территории элемент градостроительного наследия - результат многовековых процессов формирования и использования городской среды;

- восстановление утраченной исторической парцелляции в тех случаях, когда это допускается существующей градостроительной ситуацией и необходимо для регенерации исторически сложившейся структуры землепользования.

1.1.2. Участками, соответствующими историческим домовладениям, являются части (участки) территории квартала, образуемые проекцией на квартал решетчатого плана межвладельческих границ.

Заполняющий ячейку решетки участок домовладения - территория прямоугольной, реже трапециевидной формы, не менее чем одной стороной примыкающая к периметру квартала, противоположной стороной граничащая со смежным участком, боковыми сторонами с соседними (см. рис. [1](#)).

Планировочный принцип примыкания каждого домовладения к городской коммуникации, исключающий транзитный проезд для попадания на собственный участок через сопредельный, ключевое условие восстановления или установления вновь границ домовладений, составляющих планировочную структуру кварталов. (Практика «советской» застройки - многоэтажный жилой дом в глубине квартала - источник формирования бесструктурного морфотипа М-6.)

Далее по тексту приняты сокращения:

**старомосковский малоэтажный разреженный - М-1;**

**традиционный разноэтажный - М-2;**

**периметрально-компактный - М-3;**

**«конструктивизм» - М-4;**

**«неоклассицизм» - М-5;**

**контрастноэтажный - М-6.**

1.1.3. Методика планировочного членения кварталов различает:

- узкие, структурно жесткие кварталы, легко членимые на смежные владельческие участки;
- большие кварталы, в том числе сложной конфигурации (более 160 м шириной), нуждающиеся, как правило, в дополнительном членении на узкие, меньшие кварталы и (или) в планировочной реорганизации внутриквартальной территории.

Планировка больших кварталов сложной формы включает определение направлений существующих пешеходных связей, анализ предпосылок использования внутриквартальных территорий и установление новых коммуникаций, расчленяющих большой квартал на узкие, структурно жесткие.

1.1.4. Схема членения исторических структурно жестких кварталов на участки домовладения:

- территория квартала разделяется «[средней линией](#)» (составляющей сумму внутриквартальных границ смежных участков) в продольном направлении на 2 части (см. рис. [1](#));
- продольные части квартала поперечными членениями делятся на участки домовладений;
- территории участков, расположенных вдоль коротких сторон квартала, как правило, членятся в поперечном направлении на более мелкие торцевые, образуется пара угловых и пара торцевых участков.

1.1.5. Ширина квартала определяет глубину каждой пары смежных участков.

Кварталы шириной не более 140 и 160 метров членятся на пары участков с глубиной каждого до 70 - 80 метров, что отвечает параметру «устойчивая ширина двора» (строка 11 табл. 1 МГСН) в морфотипах М-3, М-2, соответственно.

#### Используемые понятия и термины

1. Средняя линия квартала - линия, ориентирующая при членении квартала на участки, соответствующие историческим домовладениям; проходит параллельно длинным сторонам

квартала по внутриквартальным границам сохранившихся домовладений (или по проекции с плана повладельческого межевания - несохранившихся), делит квартал на две примерно равные части.

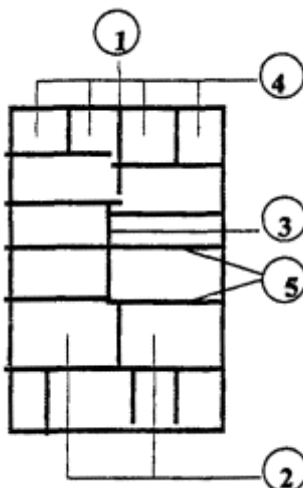
2. Смежные участки застройки - части территории квартала, соответствующие историческим домовладениям, примыкающие к противоположным сторонам квартала и имеющие общую границу, проходящую внутри квартала.

3. Внутриквартальная граница участка - граница со смежным (см. п. 2) участком (домовладением), как правило, является частью средней линии квартала.

4. Соседние участки - примыкающие к одной и той же стороне квартала домовладения, имеющие общую боковую границу.

5. Боковая граница участка - граница между соседними участками.

6. «Планировочно корректная застройка» - возведенные начиная с 20-х годов XX века здания, расположенные параллельно или перпендикулярно линии застройки квартала (в т.ч. с отступом от нее), не пересекающие средней линии квартала и границ соседних участков.



1. Средняя линия квартала

2. Смежные участки

3. Внутриквартальная граница

4. Соседние участки

5. Боковая граница

Рис. 1.

Кварталы шириной не более 70 метров членятся на пары участков с глубиной каждого до 30 метров, что отвечает тому же параметру в морфотипе М-1 (разреженный малоэтажный).

Кварталы, превышающие указанную ширину в соответствующих морфотипах, нуждаются в дополнительном структурировании (большие кварталы, в том числе сложной конфигурации).

Членение квартала на участки и установление границ участков домовладений в историческом квартале обязательно при любых видах проектирования.

## **1.2. Методика определения границ территорий участков домовладений**

### **1.2.1. Определение территорий квартала с сохранившейся исторической застройкой.**

Выявление ненарушенных границ исторических домовладений, определение границ домовладений в случаях их частичной утраты по историческим картам межевания квартала на домовладения.

1.2.2. Определение трассировки средней линии квартала с учетом возможности восстановления границ смежных владений, составляющих ее.

1.2.3. Вычленение из части квартала с утраченной исторической застройкой территорий участков с планировочно корректной застройкой (п. [6](#)), не разрушающей историческую планировочную структуру квартала. Определение глубины каждого участка от линии застройки до средней линии квартала. Определение ширины каждого участка с опорой на ненарушенные границы исторических домовладений, по устойчивому размеру стороны двора в морфотипах (табл. 1, строка 10, МГСН), по торцам зданий, расположенных на территории участка, с учетом границы существующего землепользования. Отступ вновь устанавливаемой границы от стены дома, имеющей окна, выходящие на территорию соседнего участка, должен быть не менее 15 м.

Установление расположения боковых границ участков планировочно корректной застройки уточняется расчетом показателей плотности застройки по [МГСН 1.01-99](#).

1.2.4. На территории квартала с застройкой, деформирующей его планировочную структуру, границы участков застройки определяются по факту, как оставшиеся в результате вычленения участков исторической и планировочно корректной застройки.

Дальнейшее членение этих территорий на участки должно вестись по пути приведения их к исторической структуре домовладений.

Таким образом, определение границ участков домовладений состоит в поэтапном вычленении участков по мере их структурной целостности, начиная с наибольшей.

1.2.5. В кварталах с сохранностью исторической застройки не менее 75 % от площади подошвы всей застройки при установлении новых границ участков обязательно правило кратности: при укрупнении владения не допускается дробление территории исторических землевладений, участок присоединяется полностью.

## **2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОМПОНОВОЧНОЙ СХЕМЫ ЗАСТРОЙКИ НА УЧАСТКАХ ДОМОВЛАДЕНИЙ**

### **2.1. Общие положения**

2.1.1. На территории участка домовладения располагается от одного до нескольких домов. Различаются схемы: «дом в пространстве» и «пространство в доме». Первая схема восходит к постановке усадебных зданий в глубине участка («особняком»), вторая - распространенная в исторической части города, типичная для рядовой застройки. Территория ячейки землевладения в экономических условиях собственности на землю естественным образом застраивается не одним, а несколькими домами. Обстройка владения по периметру сообщает плану исторических кварталов (главным образом в морфотипах М-2 и М-3) характерную «ячеистость», выражающую идею «пространство в доме».

В предельно урбанизированных кварталах (морфотип М-3 и отчасти М-2) застройка на территории домовладения компоуется периметрально вокруг незастроенного пространства, на долю которого приходится не более 35 % территории владения.

Варианты этой компоновочной схемы: а) периметр участка застроен по трем сторонам; б) периметр свободен, здание имеет Т- или Г-образно примыкающий корпус. Это компоновочная схема вида - **замкнутый модуль /1/** (см. рис. 2, фиг. 1). Схема указывает, что территория участка не имеет ресурса увеличения застройки.

### Виды схем компоновки застройки на участках домовладений

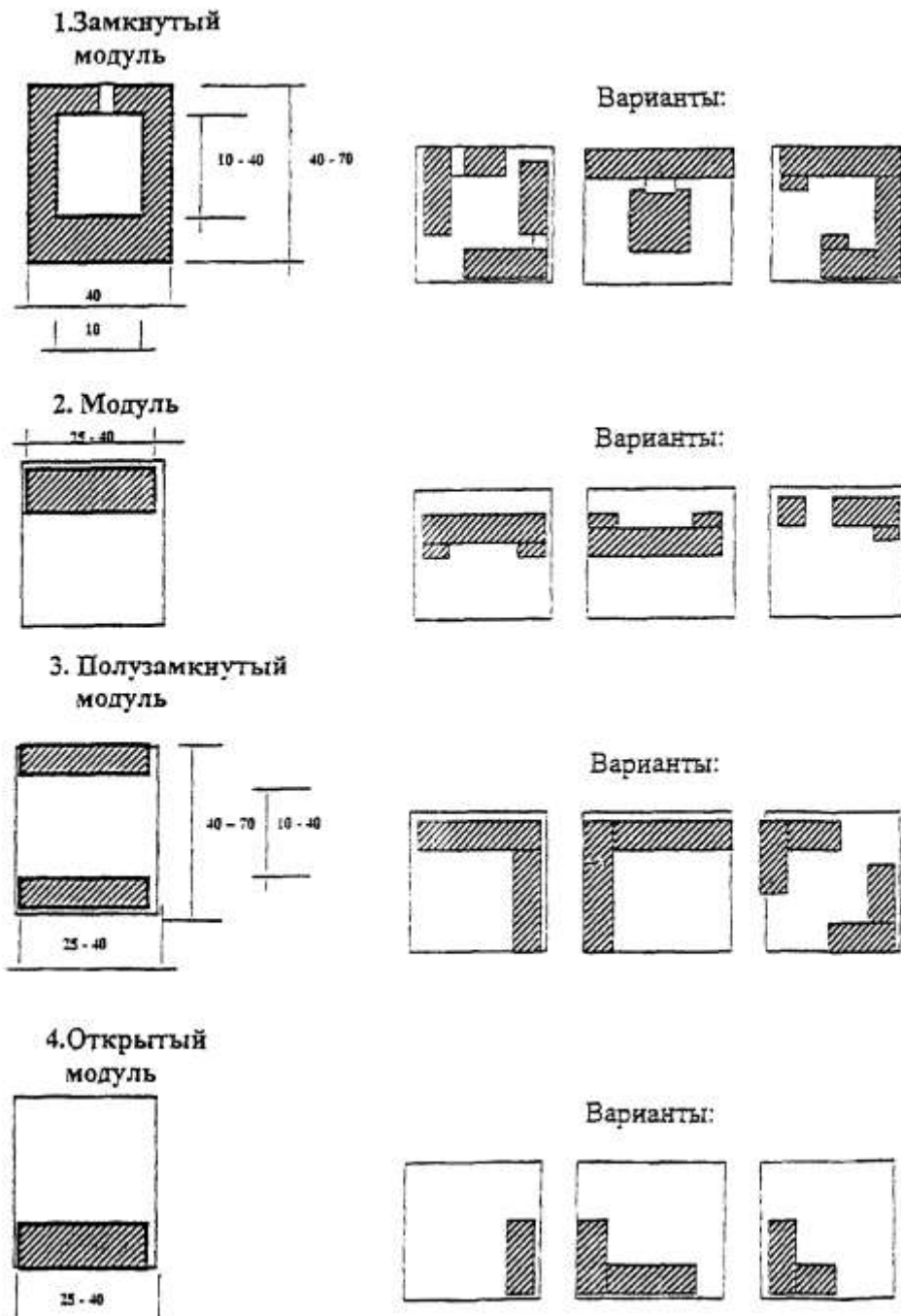


Рис. 2.

2.1.2. Главными элементами, составляющими домовладение, являются дом и придомовая территория.

Здание (дом) на территории участка землевладения, расположенное по линии застройки квартала и территория самого участка за ним (двор) составляют первичную компоновочную схему застройки домовладения - **модуль /2/** (рис. 2, фиг. 2).

Эта схема имеет значительный ресурс увеличения застройки, наибольший - в морфотипе М-3, за счет развития в замкнутый модуль.

2.1.3. Типичная схема уплотнения застройки в историческом домовладении: постановка второго дома с отступом в глубину землевладения, вариант - вдоль боковой границы участка, пространство двора закрыто с двух сторон.

Такая компоновочная схема - **полузамкнутый модуль /3/** (рис. 2, фиг. 3).

Ресурс увеличения застройки - замыкание периметра участка, полностью - в морфотипе М-3, по одной стороне - в морфотипах М-2, М-6.

2.1.4. Та же схема, но без здания по линии застройки - **открытый модуль /4/** (рис. 2, фиг. 4).

Ресурс увеличения застройки в этой схеме максимальный во всех морфотипах: за счет развития в полузамкнутый модуль (М-2, М-6) или в замкнутый (М-3).

2.1.5. Приведенные компоновочные схемы застройки участков распространены в кварталах от 80 до 160 метров шириной, что составляет глубину смежных участков от 40 до 80 и соответствует устойчивым размерам планировочных модулей по морфотипам, указанным в таблице 1 [МГСН 1.01-99](#) (строка 11).

2.1.6. Компоновочной схемой, характерной для морфотипа М-1 является схема 4 - **открытый модуль**, выражающая идею «дом в пространстве»; схема составляет сохраняемое структурное свойство морфотипа, ресурс увеличения застройки на участке должен определяться для каждого случая особо.

Определение конфигурационных схем застройки на участках домовладений - основа для установления формы (схемы) дальнейшего развития объемно-планировочной организации застройки при сохранении и восстановлении структуры застройки исторических морфотипов.

Ресурс увеличения % застройки до нормативного (МГСН, табл. 1, строка 3) по виду компоновочной схемы.

Вид компоновочной схемы застройки участка домовладения	% застройки участка домовладения	Ресурс развития до нормативного % застройки в морфотипах (в %)			
		М-1	М-2	М-3	М-6
Замкнутый модуль	70 - 80 %	0	0	0	0
Полузамкнутый модуль	40 - 50 %	0	0 - 10	25 - 30	0
Модуль	20 - 25 %	0 - 5	5 - 30	25 - 50	0 - 25
Открытый модуль	20 - 25 %	0 - 5	5 - 30	25 - 50	0 - 25

Взаиморасположение компоновочных схем застройки участков в квартале определяется в соответствии с требованиями естественного освещения: оба смежных участка не могут иметь зданий, расположенных по общей внутриквартальной границе.

## **2.2. Методика определения компоновочных схем застройки участков домовладений и мест расположения новой застройки**

2.2.1. Определение, к какому из перечисленных видов компоновочных схем принадлежит существующая застройка в границах участков домовладений (границы установлены по методике раздела [1](#)).

2.2.2. Определение вида компоновочной схемы, который должна приобрести в ходе реконструкции застройка участка домовладения в квартале с учетом:

а) ценности застройки, позволяющей сохранение, восстановление или развитие ее компоновочной схемы;

б) допустимого по условиям инсоляции и освещенности взаиморасположения застройки на смежных участках.

Определение места расположения согласно схеме «пятна» нового объема (или его отсутствие).

2.2.3. Определение вида компоновочных схем, к которым возможно привести застройку «свободно» застроенных частей кварталов морфотипа М-6, проводится как и для застройки участков в морфотипах М-1, М-2, М-3 - после предварительного членения территории квартала на участки домовладений.

Доминирующими видами компоновочной схемы для М-6 являются **модуль и полузамкнутый модуль**, позволяющие размещением пятна нового объема по линии фронта застройки квартала восстановить улицу - важнейшую форму организации пространства исторического города.

2.2.4. При установлении компоновочных схем застройки на участках, внутриквартальные границы участков могут быть скорректированы по устойчивому размеру стороны двора (МГСН, табл. 1, последняя строка) - в случае, если застройка в глубине домовладения утрачена.

Такой метод определения границ с использованием компоновочных схем застройки эффективен, если граница между морфотипами М-1, М-2 или М-3 и морфотипом М-6 проходит по внутриквартальной территории, а внутриквартальные исторические границы участков не зафиксированы застройкой. Вновь устанавливаемая внутриквартальная граница участков владений является в таких случаях уточненной границей зон морфотипов.

## **3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ УЧАСТКОВ ДОМОВЛАДЕНИЙ В КВАРТАЛАХ МОРФОТИПОВ**

### **3.1. Общие положения**

3.1.1. Конкретные планировочно-пространственные параметры застройки участков (домовладений), входящих в границы какого-либо морфотипа, (но не являющихся территорией памятника истории и культуры) устанавливаются в диапазонах показателей морфотипа с учетом ресурсов развития компоновочных схем застройки на участках домовладений.

3.1.2. Показатели плотности и процента застроенности (МГСН, табл. 1, строка 2) имеют нормативные диапазоны - для зоны морфотипа в целом, для застройки квартала, для застройки



участка домовладения. Показатель же «средняя этажность» является показателем застройки - только! - для морфотипа в целом (разница показателей - это средовое различие между морфотипами). Показатель не должен применяться для каждого участка застройки в морфотипе, за исключением морфотипа М-1, где показатель «не более 3-х этажей» верен и для застройки в целом, и для объекта.

Использование единого показателя средней этажности для застройки участков домовладений в М-2 не допускается, в М-3 - не рекомендуется.

Типичный разброс этажности застройки в морфотипах, выраженный в виде диаграммы средневзвешенной этажности застройки в квартале имеет вид, представленный на [рисунке 3](#). Диаграмма средневзвешенной этажности, образно говоря, является профилем застройки квартала.

Характерный «эталонный» профиль: для тканевых территорий - без провалов, с относительной ровностью «ступеней», для каркасных - с доминантой этажности.

Габаритные параметры размещаемой (реконструируемой) застройки должны соответствовать нормативным характеристикам (строка 3, таблицы 1 [МГСН 1.01-99](#)).

3.1.3. Ограничением для увеличения емкости застройки квартала до пороговой плотности морфотипа являются:

- утвержденные режимы содержания охранных зон объектов культурного наследия (территория памятника архитектуры, охранный зона, объединенная охранный зона);
- нормативные требования инсоляции и обеспеченности придомовыми территориями застройки жилого назначения;
- утвержденные границы территорий незастраиваемых участков - объектов природного комплекса;
- результаты визуально-ландшафтного анализа конкретного объекта и его окружения, требующие уменьшения объема объекта (в том числе увеличения интервала между зданиями).

3.1.4. Показатели застройки участков домовладений, вошедших в границы охранных зон и заповедных территорий, определяются по среднему (не по максимальному!) показателю нормативного диапазона плотности застройки морфотипа.

3.1.5. Планировка и застройка на территориях морфотипов М-4 и М-5 является результатом реализации авторских проектов и имеет в каждом случае параметры, изменение которых может быть определено только конкретным предпроектным исследованием. Проектирование планировки и застройки на территориях этих морфотипов следует вести по указаниям п. 2.3.4 [МГСН 1.01-99](#).

Средневзвешенная этажность в морфотипах исторической застройки



Рис. 3.

### 3.2. Методика определения показателей застройки на участках домовладений в квартале

#### 3.2.1. Исходные данные и материалы для определения показателей.

- проекция на территорию квартала морфотипа схемы границ режимов содержания объектов культурного наследия: границ территорий охранной и объединенных охранных зон, границ строгого режима регулирования застройки, название морфотипа.

- план застройки квартала в масштабе не менее 1:2000 с определенными (по методике раздела [1](#) настоящего Пособия) границами участков домовладений;

- то же - со схемами компоновки застройки на участках домовладений (раздел [2](#) настоящего Пособия) с изображением «пятна» застройки, допустимой по условиям развития компоновочной схемы;

- план застройки квартала с укрупненной строительной периодизацией: «исторического периода», «советского периода».

3.2.2. Определение % сохранности исторической застройки: более 75 % или менее 75 % (п. 3.11, [МГСН 1.01-99](#)), положения границ зон охраны, расположения жилой застройки на плане.

3.2.3. Укрупненный расчет увеличения объема застройки квартала (частей квартала - в случае, если граница морфотипов проходит по территории квартала) по диапазону показателей плотности застройки морфотипа. Расчет ресурса увеличения объема застройки как разницы между расчетным и существующим объемом.

3.2.4. Сравнение результатов расчета с планом развития компоновочных схем, застройки участков. Возможны варианты результатов сравнения:

а) отсутствие расчетного резерва, отсутствие резерва на плане компоновочных схем. Вариант означает, что ресурса увеличения объема не имеется;

б) наличие резерва увеличения объема по расчету, отсутствие резерва по плану компоновочных схем. Вариант означает отсутствие резерва свободной территории и наличие резерва увеличения этажности застройки;

в) отсутствие резерва увеличения объема застройки по расчету, наличие резерва по плану компоновочных схем. Вариант означает наличие резерва незастроенной территории и превышение показателя средней этажности, отсутствие возможности размещения зданий большей этажности;

г) наличие резерва по расчету, наличие резерва по схемам компоновки застройки. Вариант означает наличие резерва застройки, характеристики которой должны быть установлены нормативным расчетом параметров этажности, процента застроенности по кварталу в целом и по участкам домовладений.

Градостроительные ситуации в перечисленных вариантах:

А) размещение объекта нового строительства или реконструкции с увеличением объема застройки не допускается;

Б) есть возможность увеличения объема застройки в квартале за счет увеличения этажности зданий. В морфотипах М-1, М-2, М-3 реализация ресурса возможна в виде «размещения объекта реконструкции с увеличением этажности реконструируемой застройки». Размещение объекта (объектов) предваряется визуально-ландшафтным анализом застройки территории. В морфотипе М-6 ситуация (Б) не встречается;

В) резерв незастроенной территории может быть реализован с превышением пороговой плотности морфотипа, но не более, чем на 25 % (см. п. 2.3.3, [МГСН 1.01-99](#)). Размещаемый объект должен иметь этажность, понижающую показатель средней этажности застройки в квартале морфотипа. Ситуация наиболее распространена в морфотипе М-6.

Г) есть резерв территории и ресурса застройки, возможно размещение объекта (объектов) нового строительства и (или) реконструкции: см следующий пункт.

### 3.2.5. Определение показателей застройки при размещении объекта (объектов) нового строительства.

- проведение расчета застройки в границах участков домовладений, где схема компоновки застройки допускает ее увеличение (показывает «пятно» новой застройки); расчет состоит в определении этажности, соответствующей уточненной площади первого этажа («пятна») и допустимой плотности застройки объекта нового строительства. При расчете показателей застройки на участке применять таблицу 2 [МГСН 1.01-99](#) с расширенным диапазоном показателей плотности застройки участков в морфотипах;

- корректировка распределения этажности размещаемого объема застройки нового объекта (новых объектов), в соответствии с устойчивым в данном морфотипе соотношением этажности застройки, (см. диаграммы средневзвешенной этажности рис. 3 и п. 3.1.2 настоящего Пособия);

- проверка и уточнение показателей застройки участков домовладений «обратным» расчетом параметров средней этажности, процента и плотности застройки на территорию не менее квартала - на соответствие нормативному диапазону в морфотипе (морфотипах, если граница проходит по кварталу);

- уточнение и согласование показателей застройки участков исторической застройки в М-1, М-2, М-3, М-6 с ГУОП (п. 2.3.5, [МГСН 1.01-99](#)).

### 3.2.6. Показатели территории и застройки, определяющие возможность отнести территорию к группе жилой, смешанной жилой застройки.

Группа жилой, смешанной жилой застройки - территория квартала до 8 га с населением 5,0 - 8,0 тыс. человек (п. 5.14 и 5.18 [МГСН 1.01-99](#)).

3.2.6.1. При обеспеченности общей площадью квартир от 30 до 50 м<sup>2</sup>/чел. максимальный - минимальный объем застройки, составляющий группу жилой застройки: от 215 тыс. м<sup>2</sup> (5 тыс. чел при 30 м<sup>2</sup>/чел) до 570 тыс. м<sup>2</sup> (8 тыс. чел. при 50 м<sup>2</sup>/чел).

3.2.6.2. Объем застройки (диктуемый пороговыми плотностями морфотипов) в кварталах со средней величиной 5 га:

М-1	до 50 тыс. м <sup>2</sup>
М-2	от 50 до 100 тыс. м <sup>2</sup>
М-3	от 100 до 150 тыс. м <sup>2</sup>
М-6	до 150 тыс. м <sup>2</sup>

То же в больших кварталах, требующих планировки дополнительных коммуникаций на внутриквартальных территориях, имеющих среднюю величину до 13 га:

М-1	до 30 тыс. м <sup>2</sup>
М-2	от 130 до 260 тыс. м <sup>2</sup>
М-3	не существует
М-6	до 390 тыс. м <sup>2</sup>

3.2.6.3. По объему застройки, соответствующему жилой группе (от 215 до 570 тыс. м<sup>2</sup>) группа может быть сформирована в больших кварталах морфотипов М-2 и М-6. Формирование внутриквартальной планировки с дополнительными коммуникациями позволяет организовать нормативно требуемую незастроенную территорию общего пользования группы (табл. 5.3, [МГСН 1.01-99](#)).

#### **4. ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ УЧАСТКОВ И ХАРАКТЕРИСТИК ЗАСТРОЙКИ ОБЪЕКТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

4.1. Объектом градостроительной деятельности на территории исторической части города может являться:

4.1.1. Территория и застройка квартала (части квартала) в случае его комплексной реконструкции.

4.1.2. Объект нового строительства: здание и его участок, вновь размещаемое на территории квартала или реконструируемое, но с изменением объема застройки. (Реконструкция без увеличения объема застройки - по историко-архитектурным основаниям - требует иных обоснований, вне настоящего Пособия).

4.2. Для квартала как объекта градостроительной деятельности границами разработки проекта планировки являются собственно границы квартала в линиях УДС, характеристики планировки и застройки объекта определяются по методике, изложенной в разделах [1](#), [2](#), [3](#) настоящего Пособия.

4.3. В случае, если объектом градостроительной деятельности является объект нового строительства (реконструкции), то состав и границы разработки градостроительного обоснования его размещения зависят от его величины.

4.3.1. Объекты, составляющие менее 10 % от объема застройки на участке домовладения получают обоснование размещения на основании расчета территории и застройки участка домовладения, в котором он размещается, если границы участка установлены.

Если не установлены, то в состав обоснования входит определение границ территорий участков домовладений в части квартала или в квартале в целом, в зависимости от распространения зоны утраченных границ.

Участок землевладения, соответствующий историческому домовладению - наименьшая допустимая территория, достаточная для расчета показателей застройки, обосновывающего размещение объекта градостроительной деятельности.

4.3.2. Объекты нового строительства (реконструкции), предполагаемая емкость которых составляет больше, чем 10 % от существующего объема застройки на участке домовладения, получают градостроительное обоснование размещения на основании расчета территории и застройки квартала в целом.

4.4. Все здания в границах домовладения составляют застройку участка и являются единым объектом. При размещении объекта нового строительства, границами территории участка объекта градостроительной деятельности являются границы территории участка домовладения.

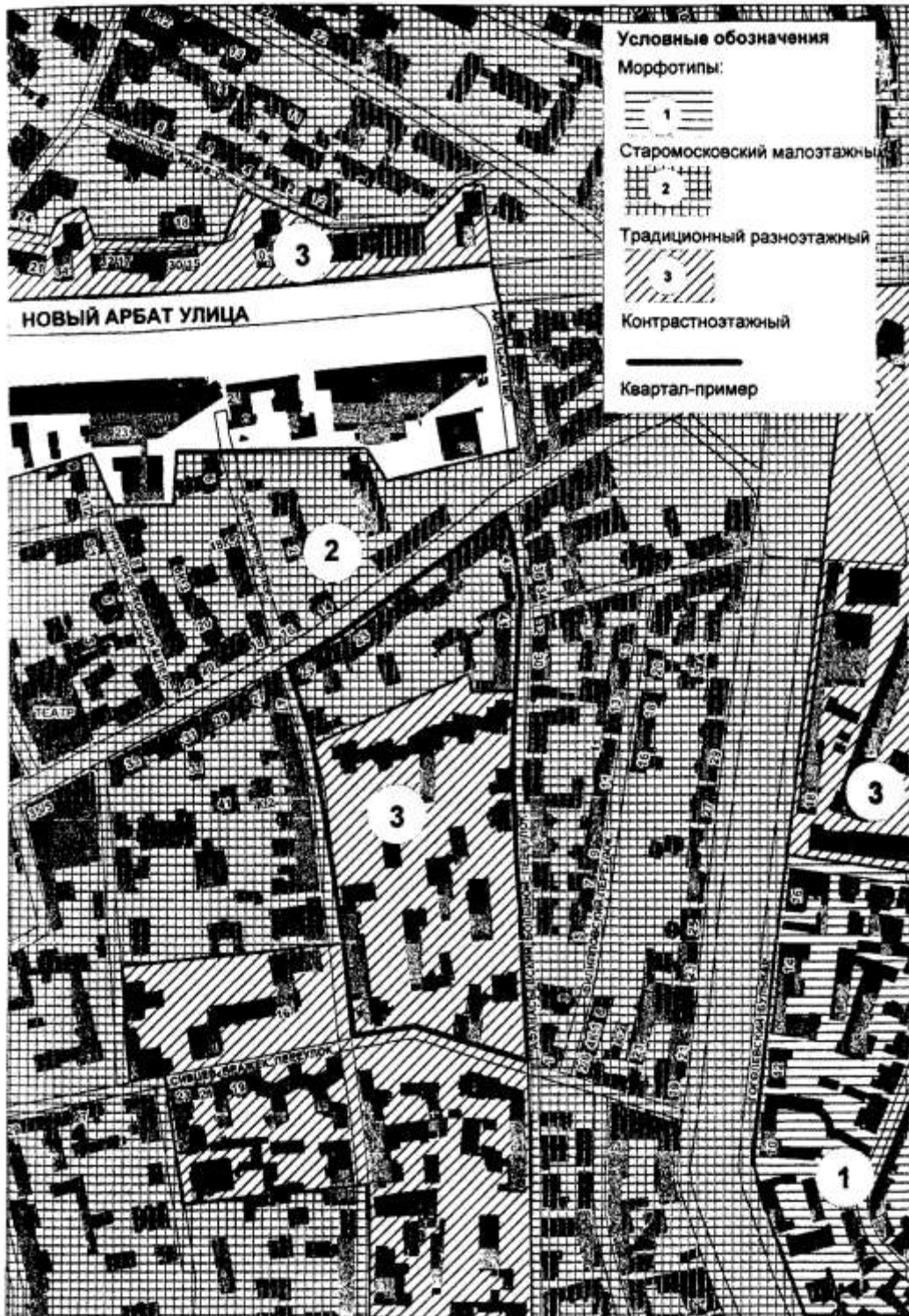
При необходимости участок территории каждого дома, в том числе вновь размещаемого (реконструируемого) может быть определен в соответствии с долей зданий в общем объеме застройки - как такая же доля территории.

Границы территории участка размещаемого объекта не должны пересекать границу участка домовладения.

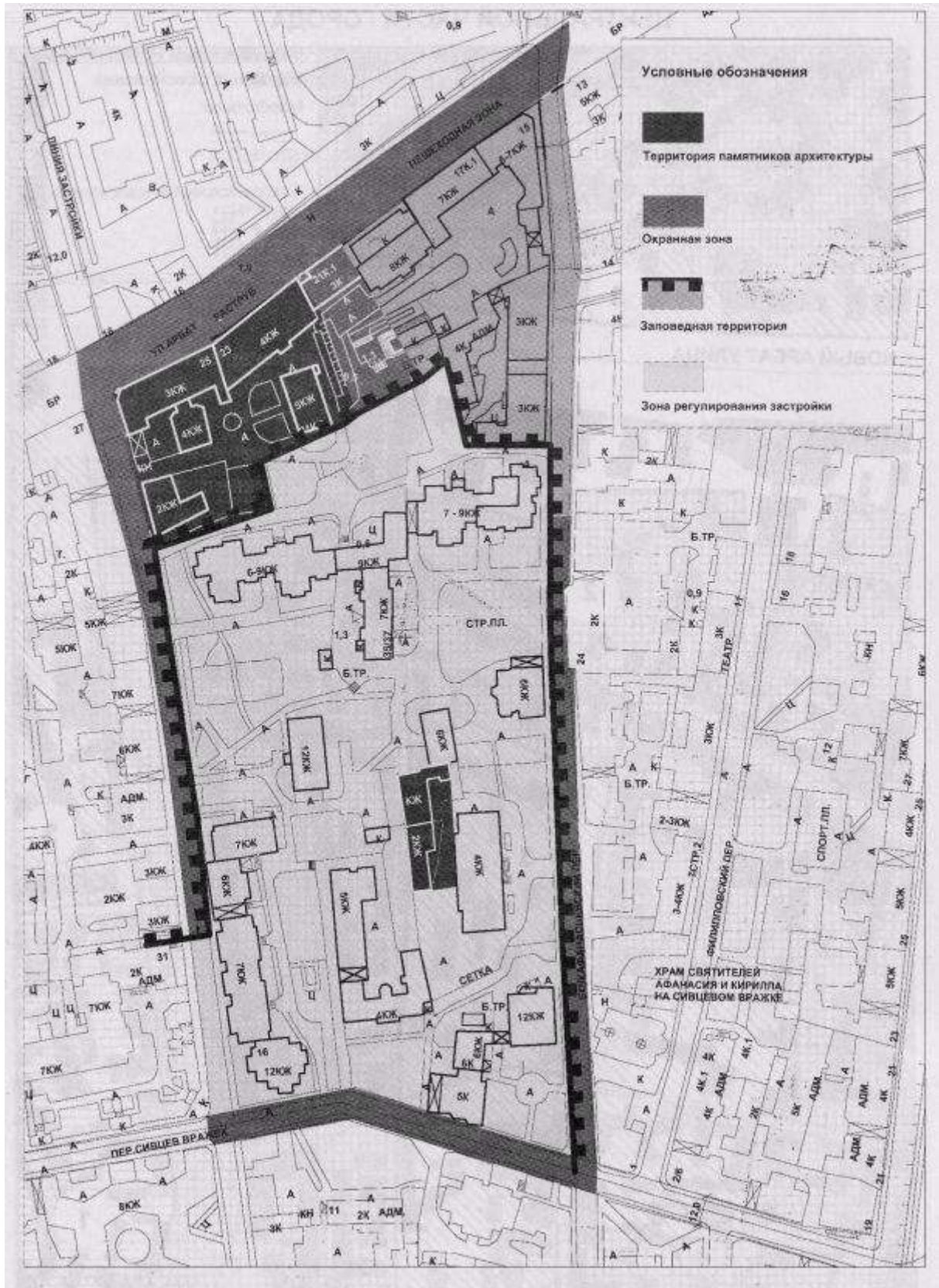
## **5. МЕТОДИЧЕСКАЯ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ УЧАСТКОВ ДОМОВЛАДЕНИЙ И ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗАСТРОЙКИ**

на примере квартала, расположенного в районе Арбата, в морфотипах М-2 и М-3

**КВАРТАЛ НА ФРАГМЕНТЕ СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ МОРФОТИПОВ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА**

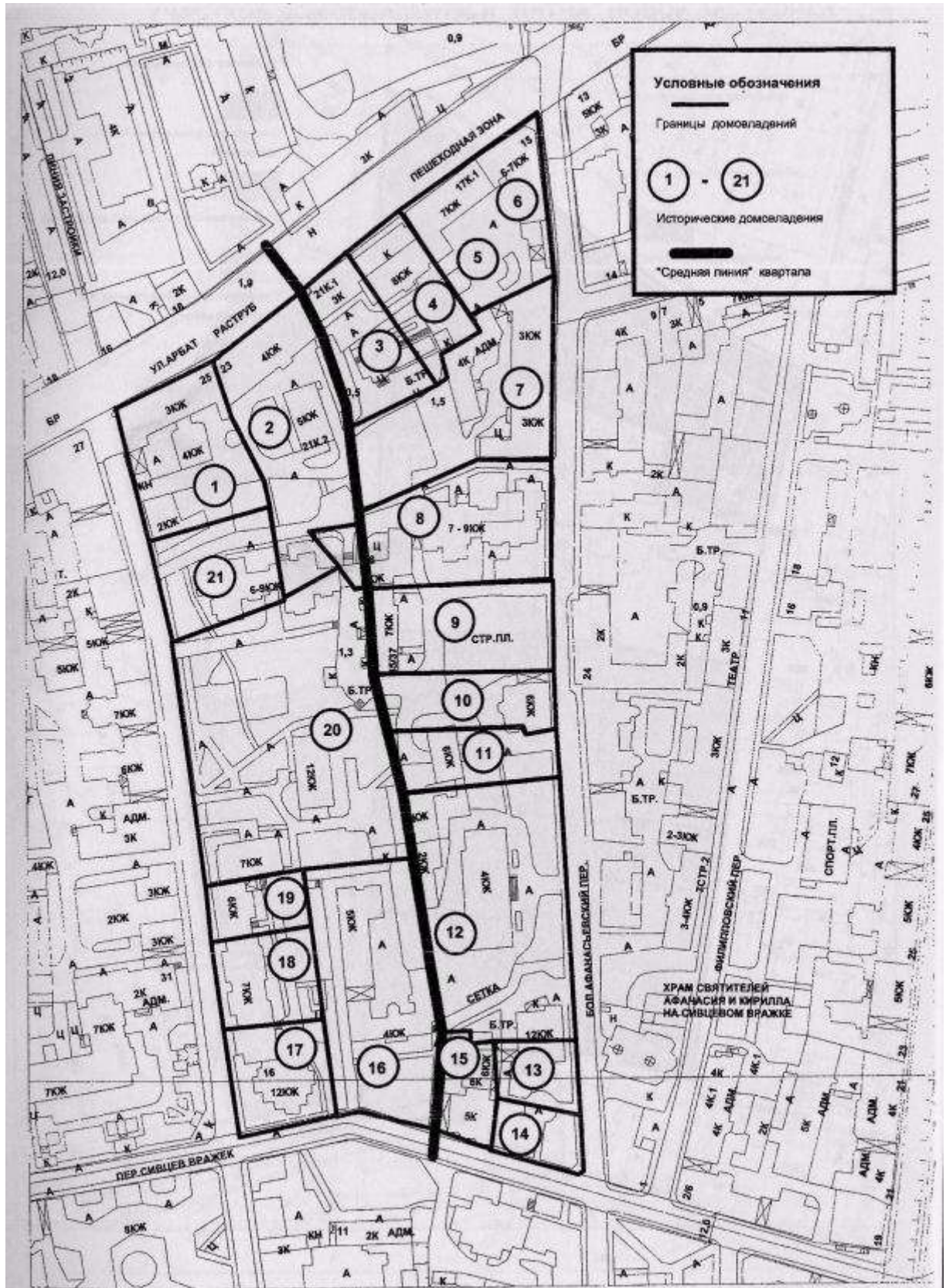


ГРАНИЦЫ РЕЖИМОВ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

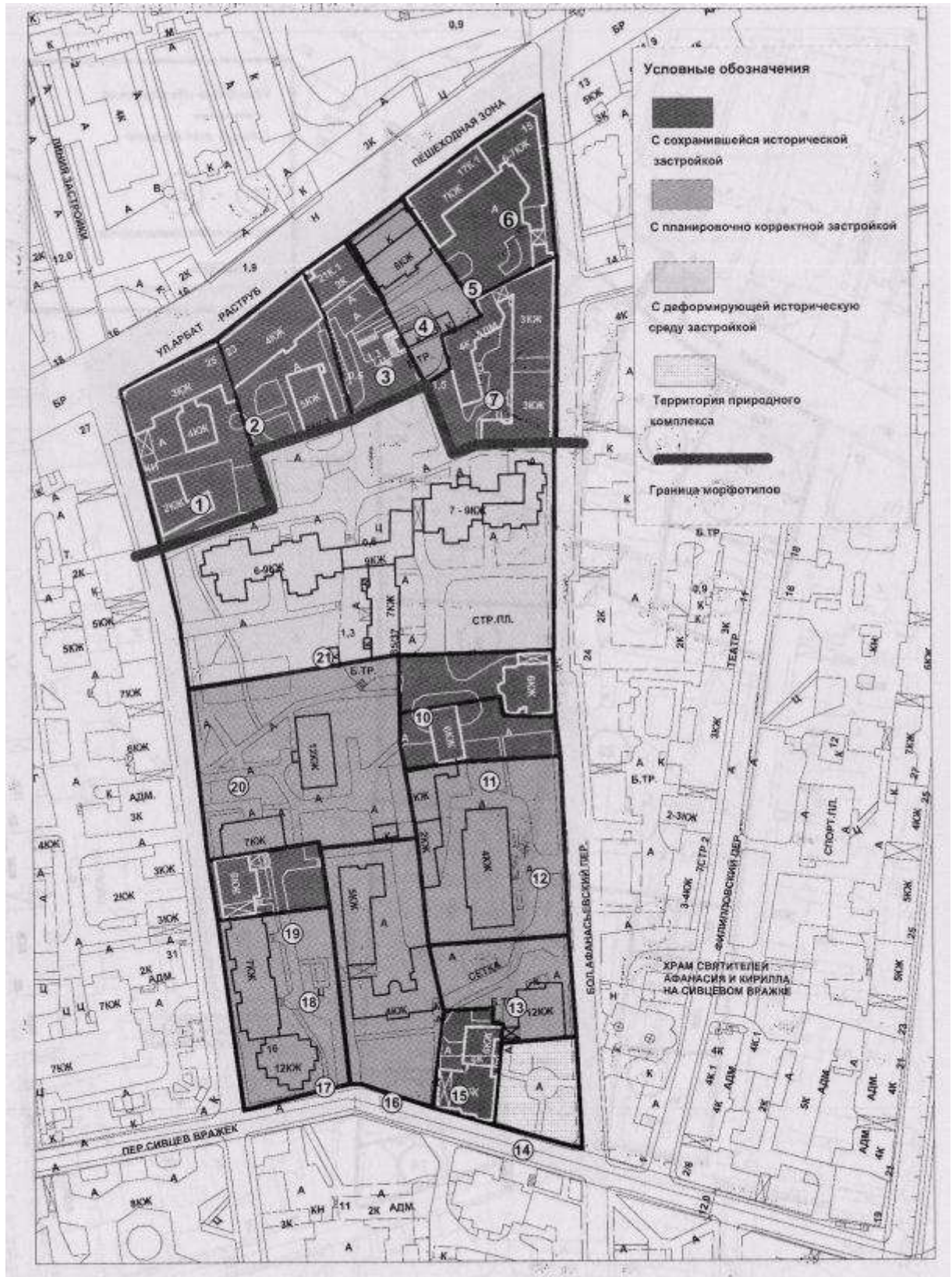


**ПРОЕКЦИЯ ГРАНИЦ ИСТОРИЧЕСКИХ ДОМОВЛАДЕНИЙ**

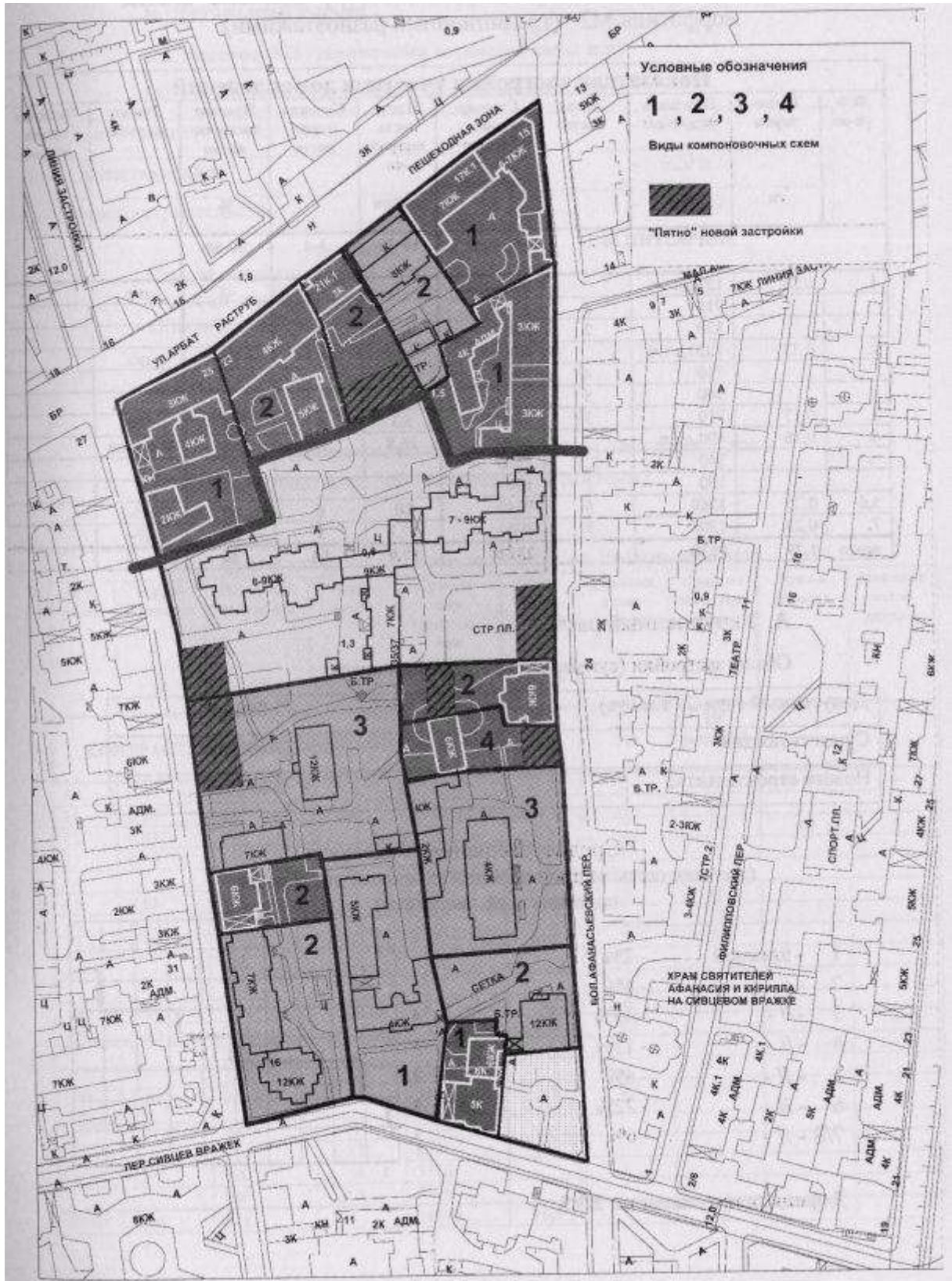




ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ УЧАСТКОВ ДОМОВЛАДЕНИЙ



**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДОВ КОМПОНОВОЧНЫХ СХЕМ ЗАСТРОЙКИ УЧАСТКОВ ДОМОВЛАДЕНИЙ И «ПЯТНА» НОВОЙ ЗАСТРОЙКИ**



Расчет показателей застройки части квартала в зоне морфотипа М-2 (традиционный разноэтажный)

Показатели застройки участков домовладений

№№ участков	Территория, га	Площадь подошвы, м <sup>2</sup>	Этажность	Суммарная поэтажная площадь, м <sup>2</sup>	Плотность застройки, т. м <sup>2</sup> /га	Средняя этажность	Процент застроенности, %	Режим охраны	Наличие пятна резерва
<b>МОРФОТИП М-2</b>					10-20	3 - 4	30 - 50		
1	0,26	1230, в т.ч.		2960 в т.ч.	14	2,9	48	п/а	
		910	3	2720					
		320	2	640					
2	0,23	1050, в т.ч.		4540,8, в т.ч.	19,7	4,3	46	п/а	
		710	4	2860					
		340	5	1680					
3	0,17	310	3	920	5,3	3	18	охр/з	+
4	0,16	490, в т.ч.		2690	16,8	5,5	31	Зап. зона	
		340	7,5	2550					
		150	1	150					
5, 6	0,25	1260	6	7540	30	6	50	- » -	
7	0,22	1300	3	3900	17,7	3	59	- » -	
<b>всего</b>	<b>1,29</b>	<b>5630</b>		<b>23140</b>	<b>17,9</b>	<b>4,1</b>	<b>44</b>		

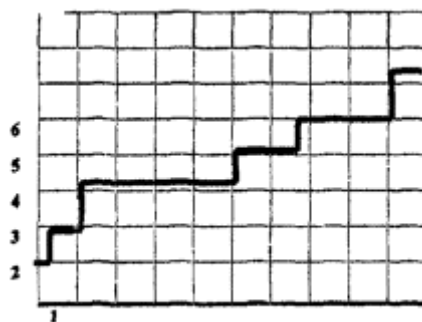
А. Укрупненный расчет

Объем застройки (суммарная поэтажная площадь)

Допустимый (при 20 т. м <sup>2</sup> /га)	- 25800 м <sup>2</sup>
Существующий	- 23140 м <sup>2</sup>
Нового строительства	- 2660 м <sup>2</sup>

Средневзвешенная этажность: (доля подошвы застройки N-ной этажности от площади подошвы всей застройки)

- 1-этажной - 2 %
- 2 - » - - 6 %
- 3 - » - - 45 %
- 4 - » - - 13 %
- 5 - » - - 6 %
- 6 - » - - 22 %
- 7/8 - » - - 6 %



**Дефицитная этажность: 2, 3, 5**

**Б. Детальный расчет**

**Б.1. Участок № 3 (территория охранной зоны п/а)**

Объем застройки (суммарная поэтажная площадь)

Допустимый (при 10 т. м <sup>2</sup> /га)	- 1700 м <sup>2</sup>
Существующий	- 920 м <sup>2</sup>
Нового строительства	- <b>780 м<sup>2</sup></b>

При этажности **3 этажа**

Площадь подошвы застройки - **260 м<sup>2</sup>**

Объем нового строительства - **780 м<sup>2</sup>**

Расчет показателей застройки части квартала в зоне морфотипа М-6 (контрастноэтажный)

Показатели застройки участков домовладений									
№№ участков	Территория, га	Площадь подошвы, м <sup>2</sup>	Этажность	Суммарная поэтажная площадь, м <sup>2</sup>	Плотность застройки, т. м <sup>2</sup> /га	Средняя этажность	Процент застроенности, %	Режим охраны	Наличие пятна резерва
<b>КОНТРАСТНОЭТАЖНЫЙ МОРФОТИП М-6</b>					30	5 - 9	Не менее 30		
10	0,15	480	6	2580	19,2	6	37	зона регул.	+
11	0,15	240	6	1440	11,2	6	19		+
1.	0,41	576	2	1150	2,8	2	14	п/а	+
13	0,18	360	12	4320	23,5	12	19		
14	Рекреационная территория								

Показатели застройки участков домовладений									
№№ участков	Территория, га	Площадь подошвы, м <sup>2</sup>	Этажность	Суммарная поэтажная площадь, м <sup>2</sup>	Плотность застройки, т. м <sup>2</sup> /га	Средняя этажность	Процент застроенности, %	Режим охраны	Наличие пятна резерва
15	0,08	680	5	3400	42,5	5	85		
16	0,45	1100	5	5500	12,2	5	24		
17, 18	0,34	1160, в т.ч.		9920, в т.ч.	29,5	8	34		
		800	7	5600					
		360	12	4320					
19	0,1	340	6	2016	20,0	6	33		
20	0,49	730, в т.ч.		6920 в т.ч.	14,2	9,5	15		+
		360	7	2550					
		370	12	6370					
(8, 9) 21	1,34	2650, в т.ч.	6 - 9	22550	16,8	8,5	20		+
		480	11	5280					
		910	7	6380					
		420	8	3330					
		840	9	7560					
<b>Всего:</b>	<b>3,64</b>	<b>8411</b>		<b>59190</b>	<b>16,2</b>	<b>7</b>	<b>23</b>		

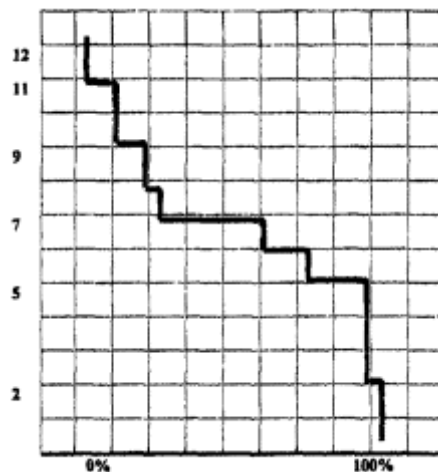
А. Укрупненный расчет:

Объем застройки (суммарная поэтажная площадь)

Допустимый (при 20 т. м <sup>2</sup> /га)	- 72800 м <sup>2</sup>
Существующий	- 59190 м <sup>2</sup>
Нового строительства	- <b>13600 м<sup>2</sup></b>

Средневзвешенная этажность:

- 1 - этажной - 0 %
- 2 - « - - 7 %
- 3 - « - - 0 %
- 4 - « - - 0 %
- 5 - « - - 22 %
- 6 - « - - 13 %
- 7 - « - - 25 %
- 8 - « - - 5 %
- 9 - « - - 10 %
- 11 - « - - 6 %
- 12 - « - - 13 %



**Дефицитная этажность: 3, 4**

Б. Детальный расчет

**Б.1. Участок № 10**

Объем застройки (суммарная поэтажная площадь)

Допустимый (при 20 т. м <sup>2</sup> /га)	- 3000 м <sup>2</sup>
Существующий	- 2580 м <sup>2</sup>
Нового строительства	- <b>420 м<sup>2</sup></b>

«пятно подошвы» новой застройки (схема) - **210 м**

при этажности - **2 этажа**

объем нового строительства **420 м<sup>2</sup>**

**Б.2. Участок № 11**

Объем застройки (суммарная поэтажная площадь)

Допустимый (при 20 т. м <sup>2</sup> /га)	- 3000 м <sup>2</sup>
Существующий	- 1440 м <sup>2</sup>
Нового строительства	- <b>1560 м<sup>2</sup></b>

«пятно подошвы» - **140 м**

при этажности - **4 этажа**

объем нового строительства - **560 м<sup>2</sup>**

### Б.3. Участок № 12 (наличие памятника архитектуры)

Объем застройки (суммарная поэтажная площадь)

Допустимый (при 10 т. м <sup>2</sup> /га)	- 4100 м <sup>2</sup>
Существующий	- 1150 м <sup>2</sup>
Нового строительства	- <b>2950 м<sup>2</sup></b>

«пятно подошвы» - **от 700 до 1050 м**

при этажности **3 этажа**

объем нового строительства - **210 - 2950 м<sup>2</sup>**

### Б.4. Участок № 20

Объем застройки (суммарная поэтажная площадь)

Допустимый	- 9800 м <sup>2</sup>
Существующий	- 6920 м <sup>2</sup>
Нового строительства	- <b>2880 м<sup>2</sup></b>

«пятно подошвы» - **480 м**

при этажности - **4 - 8 этажей**

объем нового строительства - **1920 м<sup>2</sup>**

### Б.5. Участок № 8/9/20/21

Объем застройки (суммарная поэтажная площадь)

Допустимый	- 26800 м <sup>2</sup>
Существующий	- 22550 м <sup>2</sup>
Нового строительства	- <b>4250 м<sup>2</sup></b>

«пятно подошвы» - **500 - 800 м**

при этажности - **4 этажа**

объем нового строительства - **2000 м<sup>2</sup> - 3200 м<sup>2</sup>**

### Б.6. Суммарный объем нового строительства:

5110 м<sup>2</sup> - 9050 м<sup>2</sup>, что отвечает укрупненному расчету: **не более 13600 м<sup>2</sup>**.