

Тенденции территориального планирования в контексте размещения мест приложения труда в Москве

Косухина Екатерина
Руководитель отдела Градостроительства ООО «ИРГА»

ФОРУМ

LIGHT INDUSTRIAL 6.0

Градостроительный анализ территории

**Предпосылки
для организации
территории**

**Нормативные
ограничения**

**Анализ наилучшего
использования**

ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

Документы территориального планирования и градостроительного зонирования



- **Правила землепользования и застройки**

вид разрешённого использования и предельные параметры строительства, **КРТ**



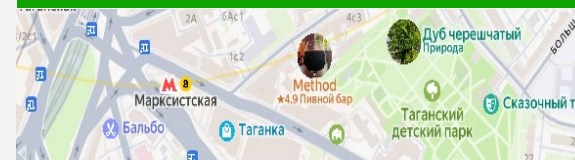
- **Генеральный план**
функциональное назначение и планируемая площадь застройки

Сводный план регулирования использования территории

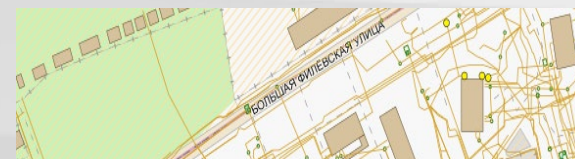


- **Сводный план регулирования использования территории**
линии градостроительного регулирования (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории)

Инфраструктура: транспортная и инженерная



- **Контекст городской застройки**
анализ морфологии застройки, расположения, транспортной и социальной инфраструктуры



- **Инженерные коммуникации**
анализ подземных и наземных инженерных коммуникаций

Технологические и технические аспекты (при наличии)



- **Конфигурация разрабатываемой территории**
иные параметры, ограничивающие возможные варианты использования территории

ФОРУМ

LIGHT INDUSTRIAL 6.0

Аспекты ДПТ для реализации инфраструктурного договора и договора КРТ

Практика
реализации

Нормирование

Типовые ошибки

ИЗМЕНЕНИЯ, ВВЕДЁННЫЕ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ №1299-ПП ОТ 04.06.2025 Г. В ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 28.03.2017 №120-ПП

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции ОКС включают:

- **минимальную площадь квартир** (без учёта балконов, лоджий, террас, холодных кладовых и приквартирных тамбуров) в зависимости от жилых комнат
- **площадь квартир** (сумма площадей всех отапливаемых помещений)
- **общую площадь квартир** (сумма площадей с учётом неотапливаемых помещений, <10% от площади квартир)
- **нежилую наземную площадь** (сумма наземной площади всех нежилых ОКС и сумма нежилых частей жилых зданий) - **далее ННП**
- **жилую наземную площадь** (сумма площадей наземных этажей жилых зданий, за исключением этажей, относящихся к нежилой части)

РАСЧЁТ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВЛИ, ОБСЛУЖИВАНИЯ, РАБОЧИХ МЕСТ И ОБЪЕКТЫ НОРМИРОВАНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С ИЗМЕНЕНИЯМИ ОТ 28.10.2025 Г.:

Нормируемые объекты

Повседневного спроса:

- Объекты торговли
- Объекты бытового обслуживания
- Объекты общественного питания

Периодического спроса:

- Культурно-просветительские и досуговые объекты
- Объекты для размещения городских служб

Объекты торговли и обслуживания

Обеспеченность

Расчёт численности жителей по доле площади квартир:

- Многоквартирная – 33 кв.м/чел.
- Индивидуальная/Блокированная – 50 кв.м/чел.

Минимально допустимый уровень обеспеченности в кв.м ННП на 1000 жителей в соответствии с табл. 1.3.1 №2152-ПП

Доступность

Административный округ

• Повседневного спроса

ТАО – 800 м
остальные – 500 м

• Периодического спроса

ТАО – 3000 м или 30 мин
остальные – 1500 м или 20 мин

Рабочие места

• Количество рабочих мест на единицу

ОО/ДОО – 118/100 р.м. на 1000 мест

Поликлиники – 150 р.м. на 1000 посещений/смена

Гаражи – 1 р.м. на 50 машино-мест

Остальные – 1 р.м. на N кв.м ННП (см. №2152-ПП)

РАСЧЁТ СПОРТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ В СООТВЕТСТВИИ С ИЗМЕНЕНИЯМИ ОТ 28.10.2025 Г.:

Нормируемые объекты

- Крытые объекты массового спорта
- Плоскостные спортивные сооружения

Рабочие места в спортивных объектах

- Количество рабочих мест в спортивных объектах (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные клубы, спортивные залы)

Расчет – 1 р.м. на 27 кв.м ННП
(см. №2152-ПП)

Спортивные объекты

Обеспеченность

Расчёт численности жителей по доле площади квартир:

- Многоквартирная – 33 кв.м/чел.
- Индивидуальная/
Блокированная – 50 кв.м/чел.

Крытые объекты массового спорта

800 кв.м ННП/1000 чел.

Плоскостные спортивные сооружения

970 кв.м/1000 чел.

***ИЖС в ТАО**

транспортно-пешеходная

доступность 20 мин

Доступность

Тип жилой застройки и административный округ
до 500 м

- крытые объекты массового спорта – 320 кв.м ННП/1000 чел.
- плоскостные спортивные сооружения – 570 кв.м /1000 чел.

до 1500 м*

- крытые объекты массового спорта – 480 кв.м ННП/1000 чел.
- плоскостные спортивные сооружения – 400 кв.м/1000 чел.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ: ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ

Процедура рассмотрения

МКА

Первичная проверка в соответствии с проектом планировки



Предварительная рассылка по ОИВ перед РГ

- ДГП
- ДГИ
- Депобр
- Дептранс
- ДЭПР
- Депздрав
- ДИиПП
- ДПИР



Рабочая группа Плана реализации



Устранение замечаний от ОИВ



Совещание по ГРАДПОЛИТИКЕ

Основные аспекты

Документ регулирующий график реализации проекта

- Регулирует сбалансированную этапность строительства проекта;
- Устанавливает сроки реализации каждого из этапа (квартал, год);
- Определяет источники финансирования (город, инвестор);
- Оценка затрат на реализацию проектных предложений;
- Определение мероприятий для реализации проекта на основании материалов по обоснованию ППТ;
- Оценка соответствия проектных решений

Правовые документы основой для которых является план реализации

Дополнительное соглашение к договору КРТ

Инфраструктурный договор

ФОРУМ

LIGHT INDUSTRIAL 6.0

Расширенная типология мест приложения труда (МПТ)

**Коэффициенты
вида
разрешенного
использования**

**Градостроительные
тенденции**

**Эффективность
использования
территории**

ФОРУМ LIGHT INDUSTRIAL 6.0

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ



ТЦ в Косино-Ухтомском районе



Реновация рынка

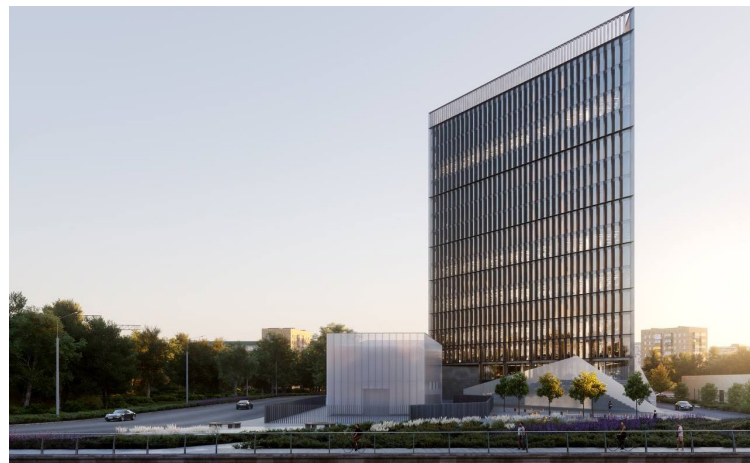
ОБЪЕКТЫ ТОРГОВЛИ

ТРЦ, комплексы

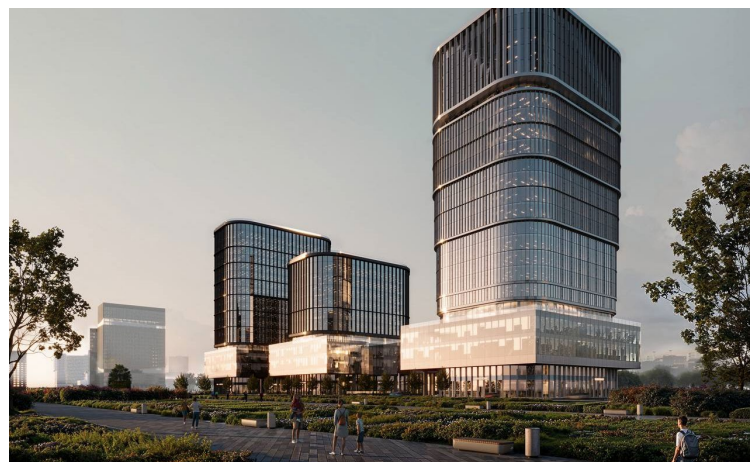
Площадь от 5000 м²

ВРИ: 4.2

Коэффициент: 0,7 (внутри ТТК – 0)



БЦ на улице Заречной



Офисный квартал у м. ЦСКА

ДЕЛОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Офисы

Площадь от 5000 м²

ВРИ: 4.1

Коэффициент: 0,7 (внутри ТТК – 0)



Комплекс в технопарке «Алабушево»



Комплекс в технопарке «Руднево»

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Промышленность (не склады)

Площадь от 2000 м²

ВРИ: 6.0, 6.1-6.12 (кроме 6.9, 6.9.1)

Коэффициент: 0,8

ФОРУМ LIGHT INDUSTRIAL 6.0

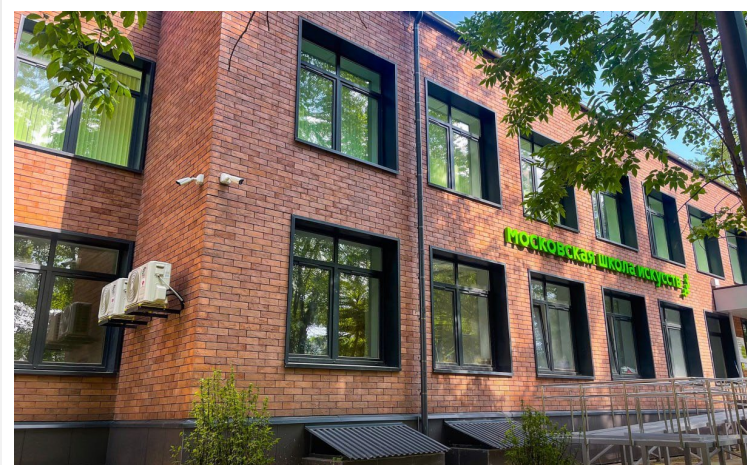
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ



КДЦ Полярный



ЖК «Родина Парк»



Музыкальная школа №64



КДЦ в пос. Шишкин Лес

КУЛЬТУРНОЕ РАЗВИТИЕ

Музеи, галереи, библиотеки,
(кино-) театры и пр.

Площадь от 2000 м²

ВРИ: 3.6, 3.6.1-3.6.3

Коэффициент: 0,8



Центр художественной гимнастики

СПОРТ

Спортивные сооружения

Площадь от 2000 м²

ВРИ: 5.1, 5.1.1-5.1.7

Коэффициент: 0,8



Школа искусств им. Глинки

ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОСВЕЩЕНИЕ

Ненормируемые объекты

Площадь от 2000 м²

ВРИ: 3.5, 3.5.1, 3.5.2

Коэффициент: 0,8

ФОРУМ LIGHT INDUSTRIAL 6.0

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ



Отель на Спиридоньевском пер.



Гостиница на Ленинском проспекте

ГОСТИНИЦЫ
3-5★, как средство размещения

Площадь **от 3000 м²**

ВРИ: **4.7**

Коэффициент: **0,5**

Гарантия эксплуатации по назначению:
49 лет

Мера поддержки	Условия
САРЕХ-субсидия юрлицам	До 50% затрат, до 1,5 млн ₽/номер (Постановление от 30.04.2025)
Гранты МСП от Ростуризма	До 3 млн ₽ на оборудование, до 3,5 млн ₽ на модульные отели, до 9,3 млн ₽ на маршруты
Льготный кредит под 3–5%	До 400 млн ₽, срок до 15 лет, участие в нацпроектах
Господдержка по 141-ПП и 214-ФЗ	Компенсация % ставки или проектное финансирование под залог юнитов
Агротуризм от Минсельхоза	До 10–25 млн ₽ для сельхозпроизводителей, развивающих гостевые дома и фермерские базы

ФОРУМ LIGHT INDUSTRIAL 6.0

КОЭФФИЦИЕНТ РАСПОЛОЖЕНИЯ СОЗДАВАЕМОГО МПТ*

Площадь МПТ	ВРИ	Коэффициент
от 2000 м²	Социальное обслуживание	0,3
	Бытовое обслуживание	
	Здравоохранение	
	Образование и просвещение**	0,8
	Культурное развитие	
	Спорт	
	Производственная деятельность	
от 3000 м²	Гостиницы	0,5
от 5000 м²	Деловое управление	0,7
	Банковская и страховая деятельность	
	Обеспечение научной деятельности	
	Объекты торговли	
	Развлечения	
	Общественное питание	
	Внутри ТТК	0

*Приложение 3 постановления Правительства Москвы «О мерах по реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда на территории города Москвы» №1874-ПП от 31.12.2019 г. (в редакции от 08.09.2025 г.)

** 0,8 для ненормируемых и передаваемых в частную собственность

ФОРУМ

LIGHT INDUSTRIAL 6.0

Новый архитектурный облик нежилых зданий и сооружений в Москве

Эволюция
облика объектов

Требования
качества
архитектуры

Примеры объектов

ФОРУМ LIGHT INDUSTRIAL 6.0

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ ДО 2023 ГОДА



Складской комплекс на ул. Рябиновой
Проектировщик: ООО «Передовая
Архитектурная Строительная Компания»



Складской комплекс вблизи д. Софьино
Проектировщик: ООО «НСО Индастриал»
Источник: nso-construct.ru – сайт «НСО-Констракт»



Складское здание в Молжаниновском р-не
Проектировщик: ООО «АФА ПРОДЖЕКТ»
Источник: afapro.ru – сайт ПБ «АФА-Проджект»

ФОРУМ LIGHT INDUSTRIAL 6.0

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ ПОСЛЕ 2023 ГОДА



Склад на ул. Кирпичной
Проектировщик: ООО «Передовая
Архитектурная Строительная Компания»



**Производственно-складской комплекс
в пос. Щапово**
Проектировщик: ООО «Передовая
Архитектурная Строительная Компания»



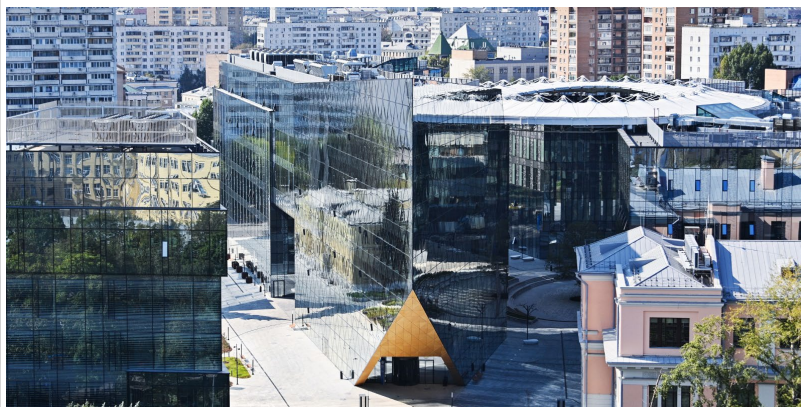
**Домостроительная фабрика вблизи
пос. Спортбазы**
Проектировщик: ООО «Брусника»

ФОРУМ LIGHT INDUSTRIAL 6.0

ГОРОДСКИЕ ОБЪЕКТЫ – МЕСТА ПРИЛОЖЕНИЯ ТРУДА



Здание Мосархива в Сахарово
по заказу Правительства Москвы



Новый кампус МГУ им. Баумана
по заказу Правительства России



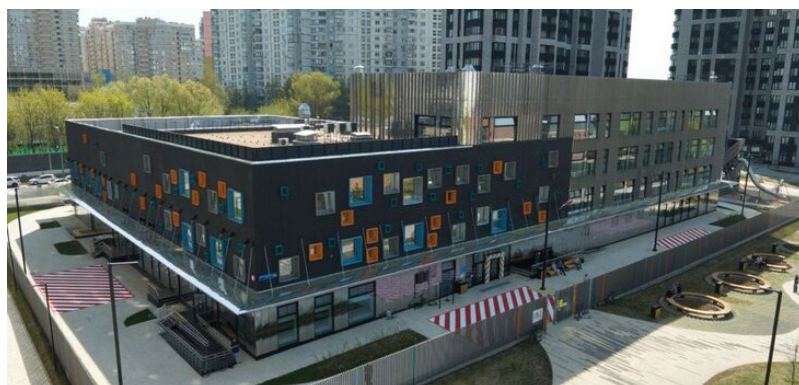
Проект судостроительного кластера
в районе Нагатинский Затон



Верфь в Нагатинском Затоне
по заказу Правительства Москвы

ФОРУМ LIGHT INDUSTRIAL 6.0

ГОРОДСКИЕ ОБЪЕКТЫ – СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



Образовательные учреждения

Физкультурно-оздоровительные комплексы

Объекты здравоохранения

ФОРУМ

14.11.2025

LIGHT INDUSTRIAL 6.0

Спасибо за внимание

Косухина Екатерина
Руководитель отдела Градостроительства ООО «ИРГА»
email: e.kosuhina@irga.city