

Совет депутатов
городского округа Лосино-Петровский

РЕШЕНИЕ

от _____

№ _____

Об утверждении местных нормативов
градостроительного проектирования
городского округа Лосино-Петровский

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа Лосино-Петровский постановляю:

1. Утвердить местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Лосино-Петровский (прилагается).
2. Признать утратившим силу решение Совета депутатов городского округа Лосино-Петровский от 25.01.2017 № 1/1 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Лосино-Петровский».
3. Опубликовать настоящее решение в еженедельной общественно-политической газете «Городские вести» и разместить на официальном сайте администрации городского округа Лосино-Петровский в сети Интернет.

*Председатель Совета депутатов
городского округа*

Т.А. Голод

Глава городского округа

И. Ю. Курданин

«_____» _____ 2021 г.

Приложение
к решению Совета депутатов
городского округа
Лосино-Петровский
от _____ № _____

МЕСТНЫЕ НОРМАТИВЫ **градостроительного проектирования городского округа Лосино-Петровский**

1. Общие положения

В местных нормативах градостроительного проектирования городского округа Лосино-Петровский (далее – местные нормативы) используются следующие основные понятия:

коэффициент застройки земельного участка (при застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами), квартала, жилого района - отношение территории, застроенной жилыми домами, к территории земельного участка, квартала, жилого района, выраженное в процентах;

плотность застройки квартала или жилого района - суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий (домов) в габаритах наружных стен, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, выраженная в квадратных метрах, приходящаяся на один гектар территории квартала или жилого района;

плотность населения жилого района - численность постоянного проживающего на территории жилого района населения, приходящаяся на один гектар территории жилого района;

средняя этажность - отношение суммарной поэтажной площади наземной части жилых домов в габаритах наружных стен, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, к площади территории, застроенной этими жилыми домами (в случае, если площади этажей в каждом доме одинаковы и равны площади застройки, это отношение эквивалентно средней арифметической взвешенной этажности домов с весовыми коэффициентами в виде площадей застройки домов);

жилой район - жилая территория (часть жилой территории) населенного пункта, ограниченная магистральными улицами, естественными и искусственными рубежами, на которой размещаются жилые дома, объекты социального, коммунально-бытового назначения, торговли, общественного питания, объекты здравоохранения, объекты образования, объекты для хранения индивидуального автомобильного транспорта, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности населения;

квартал - часть жилого района, ограниченная магистральными улицами, жилыми улицами, пешеходными аллеями, естественными и искусственными рубежами;

территория земельного участка, квартала, жилого района, застроенная жилыми домами, - выраженная в квадратных метрах суммарная площадь горизонтальных сечений жилых домов на уровне цоколя, включая выступающие части, расположенных на земельном участке, в квартале, жилом районе;

реконструкция планировки территории - реорганизация планировочных элементов в городских населенных пунктах (городах и поселках городского типа), сельских населенных пунктах в целях формирования квартальной структуры жилых, общественно-деловых, производственных территорий, обеспечивающей увеличение доли территорий общего пользования: городских жилых улиц, бульваров, пешеходных аллей;

коэффициент застройки земельного участка производственной территории - отношение площади территории земельного участка, застроенной зданиями, строениями и сооружениями, к общей площади земельного участка, выраженное в процентах;

площадь территории земельного участка, застроенная зданиями, строениями и сооружениями - суммарная площадь территорий, занятых производственными зданиями, строениями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические, энергетические и другие установки, эстакады и галереи, площадки погрузоразгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые склады различного назначения;

сеть автомобильных дорог общего пользования - совокупность участков автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием местного, регионального или межмуниципального значения, проходящих по территории Московской области вне границ населенных пунктов;

плотность сети автомобильных дорог общего пользования - отношение протяженности сети автомобильных дорог общего пользования, проходящих по территории, к площади территории;

протяженность сети автомобильных дорог общего пользования - суммарная протяженность участков автомобильных дорог, образующих сеть автомобильных дорог общего пользования;

сеть маршрутов общественного пассажирского транспорта - совокупность муниципальных, межмуниципальных и межсубъектных маршрутов регулярного сообщения общественного автомобильного пассажирского транспорта, проходящих по сети автомобильных дорог общего пользования;

плотность сети общественного пассажирского транспорта - отношение протяженности сети маршрутов общественного пассажирского транспорта, проходящих по территории, к площади территории;

протяженность сети маршрутов общественного пассажирского транспорта - протяженность сети дорог общего пользования, по которым проходят маршруты общественного пассажирского транспорта (без учета наложения маршрутов);

застроенные территории - территории Московской области, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации по целевому назначению отнесены к категориям земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности, земель иного специального назначения;

лесные территории - территории Московской области, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации по целевому назначению отнесены к категориям земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда, земель водного фонда;

сельскохозяйственные территории - территории Московской области, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации по целевому назначению отнесены к категориям земель сельскохозяйственного назначения, земель запаса;

доля застроенных территорий - отношение площади застроенных территорий к общей площади территорий;

доля лесных территорий - отношение площади лесных территорий к общей площади территорий;

доля сельскохозяйственных территорий - отношение площади сельскохозяйственных территорий к общей площади территорий;

общая площадь квартиры - сумма площадей ее отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными правилами технической инвентаризации;

площадь квартир определяется, как сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) в соответствии с "СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003";

расчетное население - градостроительный параметр, используемый для определения числа жителей и используемый при градостроительных расчетах для учета показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, потребности в озелененных территориях, парков в населенных пунктах, показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов и иных показателей;

Численность расчетного населения определяется, как сумма площадей квартир, деленная на 28 кв.м/чел., где 28 кв.м - норма обеспеченности жильем одного человека;

постоянные места хранения автомобилей - места, предназначенные для длительного (более 12 ч) хранения автотранспортных средств постоянного населения жилой застройки;

временные места хранения автомобилей - места, предназначенные для парковки легковых автомобилей посетителей объектов жилого назначения (гостевые автостоянки жилых домов);

приобъектные стоянки автомобилей - места, предназначенные для парковки посетителей объектов или группы объектов нежилого назначения;

пешеходная аллея - территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети), включающая пешеходные коммуникации и озеленение. Ширину пешеходной аллеи следует принимать не менее 5 м;

комплексное развитие территорий в целях расселения ветхого и аварийного жилья - реализация проектов по комплексной застройке территорий, в рамках которых предусматривается переселение граждан из ветхого и/или аварийного жилого фонда, со сносом ветхого и/или аварийного жилого фонда и новым строительством с благоустройством, в том числе на освободившейся территории, направленная на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства.

2. Основная часть (расчетные показатели).

Расчетные показатели интенсивности использования жилых территорий в населенных пунктах и плотности населения на жилых территориях при различных показателях жилищной обеспеченности и при различных типах застройки

2.1. Территория городского округа Лосино-Петровский относится к Мытищинско-Пушкинско-Щелковской городской устойчивой системы расселения Московской области.

Функциональное назначение	Тип пространственной организации	Преобладающий тип застройки
Городская	Радиальная	Компактный высокоплотный разноэтажный

2.2. Жилые территории городского округа Лосино-Петровский предназначены для организации здоровой, удобной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым потребностям.

2.3. Жилые территории предназначены для размещения:

- жилых домов различных видов, элементов озеленения и благоустройства и иных, предназначенных для обслуживания и эксплуатации данных домов объектов;
- объектов социального назначения, в том числе объектов здравоохранения, объектов образования, объекты физической культуры и спорта, многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг;
- объектов коммунально-бытового назначения;
- объектов общего пользования, в том числе парков, садов, скверов, бульваров;
- объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта;
- объектов транспортной инфраструктуры;
- объектов инженерного обеспечения;
- иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности населения и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

2.4. Планировочная организация жилых территорий должна формироваться с учетом архитектурных, градостроительных традиций, ландшафтных и других местных особенностей.

2.5. Планировочная организация жилых и иных территорий должна обеспечивать пространственные взаимосвязи жилой застройки, объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования.

2.5. Элементами планировочной структуры территорий городского округа Лосино-Петровский, застраиваемых жилыми домами, являются жилой квартал и жилой район:

- жилой квартал – часть жилого района, ограниченная магистральными улицами, жилыми улицами, пешеходными аллеями, естественными и искусственными рубежами, рекомендуемые размеры квартала составляют не более чем 120 на 120 метров в красных линиях. В зависимости от требований сохранения (возрождения) присущего городским населенным пунктам своеобразия расселения и застройки, преобладающей в городском населенном пункте морфологии застройки, рельефа местности, структуры землевладений один из параметров размера квартала может составлять более чем 120 метров, но не более 250 метров в красных линиях. В таких случаях рекомендуется предусматривать в структуре квартала сквозные пешеходные проходы, аллеи и иные планировочные мероприятия, обеспечивающие соразмерные человеку дворовые пространства.

- жилой район – жилая территория города, ограниченная магистральными улицами, естественными и искусственными рубежами, на которой размещаются жилые дома, объекты социального, коммунально-бытового назначения, торговли, общественного питания, объекты здравоохранения, дошкольного образования, общего образования, объекты для хранения индивидуального автомобильного транспорта, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности населения;

2.6. В городском округе Лосино-Петровский при новом строительстве и (или) реконструкции объектов капитального строительства предъявляются требования и ограничения по предельным параметрам разрешенного строительства:

- этажностью свыше 12 этажей не допускается размещение жилых помещений в первых этажах;

- этажностью от 4 до 12 этажей необходимо предусматривать 6 процентов нежилых помещений от общей жилой площади здания.

Преимущественно нежилые помещения в первых этажах располагаются в жилых зданиях, фасады которых выходят на жилые и (или) магистральные улицы.

Необходимо предусматривать размещение в первых этажах жилых зданий объектов бытового обслуживания, общественного питания, торговли, здравоохранения, культуры, физической культуры и спорта, социального обслуживания населения, бизнес-школ и бизнес-инкубаторов, центров дистанционного обучения, инновационных исследовательских и проектных учреждений, объектов предпринимательства в случаях, если их деятельность не требует организации санитарно-защитных зон и не оказывает

вредного радиологического, электромагнитного и санитарно-эпидемиологического влияния, с учетом создания условий для проведения погрузочно-разгрузочных работ.

При новом строительстве объектов жилого назначения необходимо предусматривать 50-процентную обеспеченность местами приложения труда от планируемого населения жилой застройки.

Определение количества рабочих мест производится в соответствии с приложением 8. Требование не относится к проектированию в рамках комплексного развития территорий в целях расселения ветхого и аварийного жилья.

Высота нежилых 1-х этажей жилых зданий должна быть не менее 4.2 метра,

Требования настоящего пункта в части размещения нежилых помещений в первых этажах не распространяются на мероприятия, реализуемые в рамках государственной программы Московской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области.

Процент остекления, конфигурация, габариты оконных проемов нежилых помещений 1-х этажей должны отличаться и быть больше процента остекления, конфигурации, габаритов оконных проемов жилой части здания.

Входные группы объекта капитального строительства следует предусматривать с уровня земли.

Дворовая территория жилой застройки должна быть предусмотрена непосредственно у каждого жилого дома и включать в себя нормируемый (обязательный) комплекс элементов благоустройства.

Возможно формирование группы (комплекса) жилых домов, объединенных общей дворовой территорией с обеспечением потребности нормируемого (обязательного) комплекса элементов благоустройства.

2.7. На жилых территориях допускается застройка жилыми домами следующих видов:

- застройка многоквартирными жилыми домами;
- застройка блокированными жилыми домами;
- застройка индивидуальными жилыми домами.

2.8. Расчетными показателями интенсивности использования жилых территорий городского округа Лосино-Петровский являются:

- коэффициент застройки земельного участка жилыми домами (при застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами);
- коэффициент застройки квартала жилыми домами;
- коэффициент застройки жилого района жилыми домами;
- плотность застройки квартала жилыми домами;
- плотность застройки жилого района жилыми домами;
- плотность населения жилого района.

2.10. Предельно допустимая этажность жилых и нежилых зданий в городском округе Лосино-Петровский составляет 9 этажей.

2.11. Допускается осуществление строительства или реконструкции объектов жилого, социального, общественного, религиозного, производственного и иного назначения с отклонением от предельных параметров по этажности в следующих случаях:

- обеспечения переселения граждан из аварийного и ветхого жилья;
- восстановления прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на территории Московской области;
- ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- обеспечения жильем военнослужащих и членов их семей;
- строительства зданий и сооружений религиозного назначения.

При этом должны соблюдаться условия обеспечения всех предельно допустимых для городского округа Лосино-Петровский расчетных показателей интенсивности использования территории, обеспеченности населения территориями объектов образования, объектов здравоохранения и социальной защиты населения, объектов физической культуры и спорта и объектов культуры, транспортной, включая места для хранения индивидуальных автомобилей, инженерной инфраструктур, озелененные территории, пешеходной или транспортной доступности в зависимости от вида объекта.

Градостроительные концепции, документация по планировке территории и проекты строительства или реконструкции объектов жилого, социального, общественного, религиозного, производственного и иного назначения, предусматривающие отклонения от предельных параметров и дифференциаций, указанных в настоящем пункте, в обязательном порядке подлежат рассмотрению и одобрению на Градостроительном совете Московской области.

2.12. При определении максимальной этажности жилого дома в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе мансардный этаж и цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее, чем на 2 м.

2.14. При различном числе этажей в разных частях жилого дома, а также при размещении жилого дома на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части жилого дома.

2.15. Расчетные показатели интенсивности использования жилых территорий городского округа Лосино-Петровский и плотности населения на жилых территориях при различных показателях жилищной обеспеченности и при различных типах застройки определяются в соответствии с таблицей 1.

2.16. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых для застройки индивидуальными жилыми домами, составляют не более 4000 м².

2.17. При застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами коэффициент застройки земельного участка должен быть не более 40 процентов, (без учета гаражей, строений и сооружений вспомогательного использования, не предназначенных для постоянного проживания), этажность жилых домов не должна превышать 3 этажей, высота жилых домов не более 14 метров (максимальная разность отметок от наиболее низкой отметки отмостки объекта до наивысшей отметки верхнего элемента здания, без учета инженерных коммуникаций).

Планировка и застройка земельных участков, предназначенных для индивидуальной жилой застройки должна осуществляться с соблюдением обязательных требований к расстоянию от границы земельного участка до жилых домов, хозяйственных построек, установленных сводами и правилами, градостроительными регламентами. Отклонение от минимальных расстояний от границ земельных участков допускается при получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.18. На жилых территориях, застроенных индивидуальными жилыми домами, расчетные показатели плотности населения не нормируются.

Расчетное население в проектируемой застройке индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами определяется по количеству проектируемых индивидуальных жилых домов (блоков), умноженному на среднюю численность семьи (средний размер частного домохозяйства по Московской области) по итогам федерального статистического наблюдения домохозяйства по Московской области, согласно данным Росстат, исходя из допущения, что в одном индивидуальном жилом доме (блоке) будет проживать одна семья.

2.19. При определении этажности зданий устанавливается следующий тип застройки:

малоэтажная - 1-4 этажа (с учетом мансарды);
среднеэтажная - 5-8 этажей;
многоэтажная - 9 этажей и выше.

2.20. В составе проектной документации для строительства многоквартирных жилых домов предусматривать подключение к индивидуальным приборам учета, подключенным к автоматизированным системам учета потребления коммунальных ресурсов с возможностью дистанционной передачи данных в режиме онлайн, сети связи общего пользования, установку систем подъездного и придомового видеонаблюдения и их подключение к системе технологического обеспечения региональной общественной безопасности на территории Московской области. Прокладку линий электропередачи для элементов наружного освещения производить скрытым способом.

В составе проектной документации для строительства объектов физической культуры и спорта, торговли и общественного питания, коммунального и бытового обслуживания, здравоохранения, образования, культуры и социального обслуживания населения, религиозного назначения предусматривать установку систем видеонаблюдения и их подключение к системе технологического обеспечения региональной общественной безопасности на территории г.о. Лосино-Петровский.

2.21. Нормирование отступов и этажности для многоквартирных жилых домов от границы застройки индивидуальными жилыми и (или) садовыми домами:

- в 20-метровой зоне от границ застройки индивидуальными жилыми и (или) садовыми домами запрещено любое возведение наземных объектов капитального строительства за исключением сооружения заборов и ограждений, линейных объектов транспортной инфраструктуры, сооружений инженерно-технического обеспечения подземного размещения;

- этажность застройки в зоне от 20 до 120 метров от границ застройки индивидуальными жилыми домами и (или) садовыми домами со стороны застройки индивидуальными жилыми и (или) садовыми домами не должна превышать 4 этажей, высотность не должна превышать 16 метров. Повышение этажности каждой последующей секции и (или) дома по мере удаления от застройки индивидуальными жилыми и (или) садовыми домами в зоне от 20 до 120 метров возможно не более чем на 2 этажа.

Этажность многоквартирных жилых домов со стороны застройки индивидуальными жилыми и (или) садовыми домами может быть увеличена при наличии естественных или искусственных рубежей (водных объектов общего пользования, лесополос, железных дорог, автомобильных дорог и подобных рубежей), скверов, бульваров или иных территорий общего пользования.

Границы зон 20 и 120 метров устанавливаются относительно границ существующей и (или) планируемой (при наличии утвержденной документации по планировке территории) застройки индивидуальными жилыми домами и (или) садовыми домами.

Граница существующей застройки индивидуальными жилыми домами и (или) садовыми домами определяется с учетом границ соответствующей территориальной зоны, определенной правилами землепользования и застройки и (или) границ соответствующей функциональной зоны, установленной генеральным планом городского округа, и (или) границ земельных участков согласно данным государственного кадастрового учета.

Граница планируемой застройки индивидуальными жилыми домами и (или) садовыми домами определяется с учетом границ зон планируемого размещения указанных объектов капитального строительства в утвержденной документации по планировке территории.

Требование не относится к территориям, в отношении которых на момент введения в действие настоящего пункта заключены и реализуются инвестиционные соглашения, договоры о развитии застроенных территорий, договоры о комплексном освоении территории, соглашения о реализации масштабных инвестиционных проектов,

территориям, в отношении которых принято решение о подготовке документации по планировке территории или утверждена и не планируется к изменению документация по планировке территории, а также к территориям параметры развития для осуществления жилой застройки которых (градостроительные концепции) на момент введения в действие настоящего пункта одобрены на заседании Градостроительного Совета Московской области).

Требование не относится к проектированию в рамках комплексного развития территорий в целях расселения ветхого и аварийного жилья.

Требование не относится к случаям точечного размещения индивидуальных жилых домов вне элементов планировочной структуры, предназначенных для размещения индивидуальных жилых домов.

- за пределами 120-метровой зоны предельные параметры устанавливаются на основании правил землепользования и застройки и с учетом иных ограничений.

Таблица 1. Расчетные показатели интенсивности использования жилых территорий в населенных пунктах и плотности населения на жилых территориях при различных показателях жилищной обеспеченности и при различных типах застройки

Вид застройки	Средняя этажность жилых домов	Квартал		Жилой район		
		Коэффициент застройки жилыми домами, не более (процент)	Плотность застройки жилыми домами, не более, м/га	Коэффициент застройки жилыми домами, не более (процент)	Плотность застройки жилыми домами, не более, м/га	Плотность населения, не более, чел./га
1	2	3	4	5	6	7
Населенные пункты с численностью населения свыше 100 тыс. человек, расположенные в городских устойчивых системах расселения						
Многоквартирные жилые дома	1	47,9	4790	29,8	2980	112
	2	40,1	8010	21,7	4340	155
	3	34,1	10200	17,0	5090	182
	4	29,8	11900	14,0	5590	200
	5	26,5	13300	11,9	5960	213
	6	23,9	14300	10,4	6250	223
	7	21,8	15300	9,3	6480	231
	8	20,0	16000	8,3	6670	238
	9	18,5	16700	7,6	6830	244
	10	17,3	17300	7,0	6960	249
	11	16,2	17800	6,4	7080	253
	12	15,2	18200	6,0	7180	256
	13	14,3	18600	5,6	7270	260
	14	13,6	19000	5,3	7350	263
	15	12,9	19300	5,0	7430	265
	16	12,3	19600	4,7	7490	268
	17	11,7	19900	4,4	7550	270

Блокированные жилые дома	1	50,0	5000	38,7	3870	
	2	43,3	8650	30,0	6000	
	3	38,6	11570	24,8	7440	
Населенные пункты с численностью населения свыше 100 тыс. человек, расположенные в рекреационно-городских устойчивых системах расселения						
Многоквартирные жилые дома	1	47,1	4710	28,9	2890	109
	2	39,1	7810	20,9	4170	149
	3	33,0	9900	16,2	4850	173
	4	28,7	11500	13,3	5310	190
	5	25,4	12700	11,3	5640	202
	6	22,8	13700	9,8	5900	211
	7	20,8	14500	8,7	6100	218
	8	19,0	15200	7,8	6270	224
	9	17,6	15800	7,1	6410	229
	10	16,4	16400	6,5	6530	233
	11	15,3	16800	6,0	6630	237
	12	14,4	17200	5,6	6720	240
	13	13,5	17600	5,2	6800	243
	14	12,8	17900	4,9	6870	245
	15	12,1	18200	4,6	6930	248
	16	11,6	18500	4,4	6990	250
	17	11,0	18700	4,1	7050	252
Блокированные жилые дома	1	49,5	4950	38,0	3800	
	2	42,6	8530	29,2	5840	
	3	37,9	11360	24,0	7200	
Населенные пункты с численностью населения свыше 100 тыс. человек, расположенные в рекреационно-аграрных устойчивых системах расселения						
Многоквартирные жилые дома	1	46,4	4640	28,1	2810	105
	2	38,1	7620	20,1	4010	143
	3	32,0	9600	15,5	4640	166
	4	27,7	11100	12,6	5050	180
	5	24,4	12200	10,7	5350	191
	6	21,9	13100	9,3	5580	199
	7	19,8	13900	8,2	5760	206
	8	18,2	14500	7,4	5910	211
	9	16,7	15100	6,7	6040	216
	10	15,5	15500	6,1	6140	219
	11	14,5	16000	5,7	6230	223
	12	13,6	16300	5,3	6310	225
	13	12,8	16600	4,9	6380	228
	14	12,1	16900	4,6	6450	230
	15	11,5	17200	4,3	6500	232
	16	10,9	17400	4,1	6550	234
	17	10,4	17700	3,9	6600	236

Блокированные жилые дома	1	49,1	4910	37,3	3730	
	2	42,1	8410	28,4	5680	
	3	37,1	11140	23,2	6960	
Населенные пункты с численностью населения от 50 до 100 тыс. человек, расположенные в городских устойчивых системах расселения						
Многоквартирные жилые дома	1	47,1	4710	28,8	2880	108
	2	38,9	7790	20,8	4150	148
	3	32,9	9900	16,1	4830	172
	4	28,6	11400	13,2	5280	189
	5	25,3	12700	11,2	5610	200
	6	22,7	13600	9,8	5860	209
	7	20,7	14500	8,7	6060	216
	8	18,9	15200	7,8	6230	222
	9	17,5	15800	7,1	6360	227
	10	16,3	16300	6,5	6480	231
	11	15,2	16700	6,0	6580	235
	12	14,3	17100	5,6	6670	238
	13	13,4	17500	5,2	6750	241
	14	12,7	17800	4,9	6820	244
	15	12,1	18100	4,6	6880	246
	16	11,5	18400	4,3	6940	248
	17	10,9	18600	4,1	6990	250
Блокированные жилые дома	1	49,5	4950	37,9	3790	
	2	42,6	8520	29,1	5820	
	3	37,8	11330	23,9	7170	
Населенные пункты с численностью населения от 50 до 100 тыс. человек, расположенные в рекреационно-городских устойчивых системах расселения						
Многоквартирные жилые дома	1	46,4	4640	28,1	2810	105
	2	38,1	7620	20,1	4010	143
	3	32,0	9600	15,5	4640	166
	4	27,7	11100	12,6	5050	180
	5	24,4	12200	10,7	5350	191
	6	21,9	13100	9,3	5580	199
	7	19,8	13900	8,2	5760	206
	8	18,2	14500	7,4	5910	211
	9	16,7	15100	6,7	6040	216
	10	15,5	15500	6,1	6140	219
	11	14,5	16000	5,7	6230	223
	12	13,6	16300	5,3	6310	225
	13	12,8	16600	4,9	6380	228
	14	12,1	16900	4,6	6450	230
	15	11,5	17200	4,3	6500	232
	16	10,9	17400	4,1	6550	234
	17	10,4	17700	3,9	6600	236

Блокированные жилые дома	1	49,1	4910	37,3	3730	
	2	42,1	8410	28,4	5680	
	3	37,1	11140	23,2	6960	
Населенные пункты с численностью населения от 50 до 100 тыс. человек, расположенные в рекреационно-аграрных устойчивых системах расселения						
Многоквартирные жилые дома	1	45,8	4580	27,4	2740	103
	2	37,3	7460	19,4	3880	139
	3	31,1	9300	14,9	4460	159
	4	26,8	10700	12,1	4840	173
	5	23,6	11800	10,2	5120	183
	6	21,1	12700	8,9	5330	190
	7	19,1	13400	7,8	5490	196
	8	17,4	13900	7,0	5630	201
	9	16,1	14400	6,4	5740	205
	10	14,9	14900	5,8	5840	208
	11	13,9	15300	5,4	5920	211
	12	13,0	15600	5,0	5990	214
Блокированные жилые дома	1	48,8	4880	36,7	3670	
	2	41,5	8310	27,7	5540	
	3	36,5	10960	22,5	6750	
Населенные пункты с численностью населения от 15 до 50 тыс. человек, расположенные в городских устойчивых системах расселения						
Многоквартирные жилые дома	1	46,4	4640	28,1	2810	105
	2	38,1	7620	20,1	4010	143
	3	32,0	9600	15,5	4640	166
	4	27,7	11100	12,6	5050	180
	5	24,4	12200	10,7	5350	191
	6	21,9	13100	9,3	5580	199
	7	19,8	13900	8,2	5760	206
	8	18,2	14500	7,4	5910	211
	9	16,7	15100	6,7	6040	216
	10	15,5	15500	6,1	6140	219
	11	14,5	16000	5,7	6230	223
	12	13,6	16300	5,3	6310	225
	13	12,8	16600	4,9	6380	228
	14	12,1	16900	4,6	6450	230
	15	11,5	17200	4,3	6500	232
	16	10,9	17400	4,1	6550	234
	17	10,4	17700	3,9	6600	236
Блокированные жилые дома	1	49,1	4910	37,3	3730	
	2	42,1	8410	28,4	5680	
	3	37,1	11140	23,2	6960	
Населенные пункты с численностью населения от 15 до 50 тыс. человек, расположенные в ре-						

креационно-городских устойчивых системах расселения						
Многоквартирные жилые дома	1	45,8	4580	27,5	2750	103
	2	37,4	7480	19,5	3890	139
	3	31,2	9400	14,9	4480	160
	4	26,9	10800	12,2	4870	174
	5	23,7	11800	10,3	5150	184
	6	21,2	12700	8,9	5360	191
	7	19,2	13400	7,9	5530	197
	8	17,5	14000	7,1	5660	202
	9	16,1	14500	6,4	5780	206
	10	15,0	15000	5,9	5870	210
	11	14,0	15300	5,4	5960	213
	12	13,1	15700	5,0	6030	215
Блокированные жилые дома	1	48,8	4880	36,8	3680	
	2	41,6	8320	27,8	5560	
	3	36,6	10990	22,6	6780	
Населенные пункты с численностью населения от 15 до 50 тыс. человек, расположенные в ре- креационно-аграрных устойчивых системах расселения						
Многоквартирные жилые дома	1	45,3	4530	26,9	2690	101
	2	36,7	7340	18,9	3780	135
	3	30,5	9200	14,5	4340	155
	4	26,2	10500	11,7	4700	168
	5	23,0	11500	9,9	4960	177
	6	20,5	12300	8,6	5150	184
	7	18,6	13000	7,6	5310	190
	8	16,9	13500	6,8	5430	194
	9	15,6	14000	6,2	5540	198
Блокированные жилые дома	1	48,5	4850	36,3	3630	
	2	41,2	8230	27,3	5460	
	3	36,1	10830	22,1	6630	
Населенные пункты с численностью населения от 3 до 15 тыс. человек, расположенные в го- родских устойчивых системах расселения						
Многоквартирные жилые дома	1	45,8	4580	27,4	2740	103
	2	37,3	7460	19,4	3880	139
	3	31,1	9300	14,9	4460	159
	4	26,8	10700	12,1	4840	173
	5	23,6	11800	10,2	5120	183
	6	21,1	12700	8,9	5330	190
	7	19,1	13400	7,8	5490	196
	8	17,4	13900	7,0	5630	201
	9	16,1	14400	6,4	5740	205
	10	14,9	14900	5,8	5840	208
	11	13,9	15300	5,4	5920	211
	12	13,0	15600	5,0	5990	214

Блокированные жилые дома	1	48,8	4880	36,7	3670	
	2	41,5	8310	27,7	5540	
	3	36,5	10960	22,5	6750	
Населенные пункты с численностью населения от 3 до 15 тыс. человек, расположенные в рекреационно-городских устойчивых системах расселения						
Многоквартирные жилые дома	1	45,4	4540	27,0	2700	101
	2	36,8	7360	19,0	3800	136
	3	30,6	9200	14,5	4360	156
	4	26,3	10500	11,8	4720	169
	5	23,1	11600	10,0	4980	178
	6	20,6	12400	8,6	5180	185
	7	18,6	13000	7,6	5340	191
	8	17,0	13600	6,8	5470	195
	9	15,7	14100	6,2	5570	199
Блокированные жилые дома	1	47,8	4780	37,6	3760	
	2	38,8	7760	27,9	5580	
	3	32,9	9870	22,4	6720	
Населенные пункты с численностью населения от 3 до 15 тыс. человек, расположенные в рекреационно-аграрных устойчивых системах расселения						
Многоквартирные жилые дома	1	45,0	4500	26,6	2660	100
	2	36,3	7260	18,6	3720	133
	3	30,1	9000	14,2	4260	152
	4	25,8	10300	11,5	4610	165
	5	22,6	11300	9,7	4860	173
	6	20,2	12100	8,4	5040	180
	7	18,2	12800	7,4	5190	185
	8	16,6	13300	6,6	5310	190
	9	15,3	13700	6,0	5410	193
Блокированные жилые дома	1	48,3	4830	36,0	3600	
	2	40,9	8180	26,9	5380	
	3	35,8	10750	21,8	6540	
Населенные пункты с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек, расположенные в городских устойчивых системах расселения						
Многоквартирные жилые дома	1	45,1	4510	26,8	2680	100
	2	36,5	7300	18,8	3750	134
	3	30,3	9100	14,3	4300	154
	4	26,0	10400	11,6	4650	166
	5	22,8	11400	9,8	4910	175
	6	20,4	12200	8,5	5100	182
	7	18,4	12900	7,5	5250	187
Блокированные жилые дома	1	48,4	4840	36,2	3620	
	2	41,0	8210	27,1	5420	
	3	36,0	10790	21,9	6570	
Населенные пункты с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек, расположенные в рекре-						

ационно-городских устойчивых системах расселения						
Многokвартирные жилые дома	1	45,0	4500	26,6	2660	100
	2	36,3	7260	18,6	3720	133
	3	30,1	9000	14,2	4260	152
	4	25,8	10300	11,5	4610	165
	5	22,6	11300	9,7	4860	173
Блокированные жилые дома	1	48,3	4830	36,0	3600	
	2	40,9	8180	26,9	5380	
	3	35,8	10750	21,8	6540	
Населенные пункты с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек, расположенные в рекреационно-аграрных устойчивых системах расселения						
Многokвартирные жилые дома	1	44,8	4480	26,5	2650	99
	2	36,1	7230	18,5	3700	132
	3	29,9	9000	14,1	4220	151
	4	25,6	10300	11,4	4560	163
Блокированные жилые дома	1	48,3	4830	35,9	3590	
	2	40,8	8160	26,8	5360	
	3	35,7	10700	21,6	6480	
Населенные пункты с численностью населения менее 1 тыс. человек, расположенные в городских, рекреационно-городских и рекреационно-аграрных устойчивых системах расселения						
Многokвартирные жилые дома	1	44,7	4470	26,0	2600	98
	2	35,9	7190	18,3	3670	131
	3	29,7	8920	13,9	4180	149
Блокированные жилые дома	1	48,2	4820	35,7	3570	
	2	40,7	8130	26,6	5320	
	3	35,5	10660	21,5	6450	

1) максимальные показатели интенсивности использования жилых территорий для промежуточных нецелочисленных значений средней этажности жилых домов рассчитываются методом линейной интерполяции;

2) расчетные показатели плотности населения приведены при расчетной обеспеченности 28 кв.м суммарной поэтажной площади в габаритах наружных стен на жителя многоквартирного дома;

3) расширенный диапазон этажности в таблице 1 приведен для возможности учета ранее спроектированных и построенных жилых домов, этажность которых выше установленной в таблицах 1, а также для случаев, допускающих строительство с отклонением от установленной этажности, предусмотренных в пункте 2.10. Максимальные показатели интенсивности использования жилых территорий для средней этажности жилых домов за границами приведенных диапазонов рассчитываются методом линейной экстраполяции по двум точкам по формулам:

$$K_{з\text{ кв}}^{\max}(N) = K_{з\text{ кв}}^{\max}(n) + (N - n) \times (K_{з\text{ кв}}^{\max}(n) - K_{з\text{ кв}}^{\max}(n - 1)),$$

$$P_{з\text{ кв}}^{\max}(N) = P_{з\text{ кв}}^{\max}(n) + (N - n) \times (P_{з\text{ кв}}^{\max}(n) - P_{з\text{ кв}}^{\max}(n - 1)),$$

где: расчетные максимальный коэффициент $K_{з\ кв}^{max}(N)$ и плотность застройки $P_{з\ кв}^{max}(N)$ для средней этажности N , превышающей наибольшую этажность n , для которой в таблице 2 приведены максимальные значения коэффициента $K_{з\ кв}^{max}(n)$ и плотности застройки $P_{з\ кв}^{max}(n)$;

4) при расчете коэффициента застройки и плотности застройки квартала многоквартирными жилыми домами из расчетной площади квартала исключаются площади земельных участков, на которых размещаются индивидуальные жилые дома и (или) отдельно стоящие объекты образования, здравоохранения, культуры и иного нежилого назначения, если суммарная площадь таких земельных участков составляет более 25 процентов площади квартала;

5) в населенных пунктах с численностью населения менее 3 тыс. человек показатели интенсивности использования всей жилой территории могут приниматься как для единого жилого района;

6) для определения коэффициента застройки и плотности застройки жилого квартала многоквартирными жилыми домами возможно увеличение расчетной площади жилого квартала за счет машино-мест для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта в подземных и/или наземных многоуровневых парковках, размещаемых в границах этого квартала. Увеличение расчетной площади квартала определяется по формуле:

$N \text{ м/м}^{22,5} = S \text{ ув.кв.}$, где $N \text{ м/м}$ - количество машино-мест для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта, размещаемых в подземных или наземных многоуровневых парковках в границах квартала, $22,5 \text{ кв.м}$ - расчетная площадь одного такого машино-места, $S \text{ ув.кв}$ - площадь территории, прибавляемая к фактической (проектной) площади квартала, учитываемой в дальнейшем при расчете интенсивности использования элемента планировочной структуры.

Таблица 2. Рекомендуемые органам местного самоуправления муниципальных образований Московской области предельные размеры земельных участков, вновь предоставляемых для застройки индивидуальными жилыми домами на жилых территориях населенных пунктов Московской области

Население, тыс.чел.	Минимальная / максимальная площади земельного участка, га		
	устойчивая система расселения		
	городская	рекреационно-городская	рекреационно-аграрная
свыше 100	0,02-0,05	0,02-0,06	0,02-0,06
от 50 до 100	0,02-0,06	0,02-0,06	0,02-0,06
от 15 до 50	0,02-0,06	0,02-0,06	0,02-0,08
от 3 до 15	0,02-0,08	0,02-0,10	0,02-0,12
от 1 до 3	0,03-0,12	0,03-0,15	0,03-0,20
от 0,2 до 1	0,03-0,20	0,03-0,30	0,03-0,40
менее 0,2	0,04-0,30	0,04-0,50	0,04-1,00

3. Расчетные показатели интенсивности использования

производственных территорий.

3.1. Производственные территории в населенных пунктах предназначены для размещения объектов капитального строительства производственного и непромышленного типа, в том числе промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, связи, оптовой торговли, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

3.2. Расчетным показателем интенсивности использования производственных территорий является коэффициент застройки земельного участка;

3.3. Расчетные показатели интенсивности использования производственных территорий в городском округе Лосино-Петровский определяются в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3. Расчетные показатели интенсивности использования производственных территорий

Виды объектов	Коэффициент застройки земельного участка производственной территории, не более, (процент)
1. Коммунальные объекты (производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды; сбор, очистка и распределение воды; удаление сточных вод и отходов)	60
2. Складские объекты	60
3. Объекты транспорта	40
4. Объекты оптовой торговли	60
5. Производственные объекты:	
производство пищевых продуктов, химическое производство, производство резиновых и пластмассовых изделий, обработка вторичного сырья	50
текстильное и швейное производство, производство кожи, изделий из кожи, обуви	65
обработка древесины и производство изделий из дерева, производство мебели, целлюлозы, бумаги, картона и изделий из них	45
издательская и полиграфическая деятельность, производство машин и оборудования	55
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	45
производство оптического и электрооборудования	60
производство транспортных средств и оборудования	55
иные виды производства	45

4. Расчетные показатели плотности сети автомобильных дорог общего пользования

4.1. Расчетные показатели плотности сети автомобильных дорог общего пользования - это количественные показатели, характеризующие уровень развития сети автомобильных дорог общего пользования на соответствующей территории.

4.2. Расчетные показатели плотности сети автомобильных дорог общего пользования определяют минимально допустимую плотность сети автомобильных дорог общего пользования в городском округе Лосино-Петровский, устойчивых системах расселения, Московской области в целом.

4.3. Расчетные показатели плотности сети автомобильных дорог общего пользования в устойчивых системах расселения, Московской области в целом определяются в соответствии с таблицей 5.

4.4. Расчетные показатели плотности сети автомобильных дорог общего пользования в городском округе Лосино-Петровский определяются в соответствии с таблицей 6.

5. Расчетные показатели плотности сети общественного пассажирского транспорта

5.1. Расчетные показатели плотности сети общественного пассажирского транспорта - это количественные показатели, характеризующие уровень развития сети маршрутов общественного пассажирского транспорта на соответствующей территории.

5.2. Расчетные показатели плотности сети общественного пассажирского транспорта определяют минимально допустимую плотность сети общественного пассажирского транспорта в городском округе Лосино-Петровский, устойчивых системах расселения, Московской области в целом.

5.3. Расчетные показатели плотности сети общественного пассажирского транспорта в устойчивых системах расселения в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4. Расчетные показатели плотности сети автомобильных дорог общего пользования и сети общественного пассажирского транспорта в устойчивых системах расселения, Московской области в целом

Устойчивая система расселения			Плотность сети автомобильных дорог общего пользования, не менее км/км	Плотность сети общественного пассажирского транспорта, км/км
№ п/п	Наименование	Доминирующее функциональное назначение		
	Мытищинско-Пушкинско-Щёлковская	городская	0,44	0,41

6. Расчетные показатели потребности в территориях различного назначения

6.1. Нормированию подлежат территории для размещения объектов, сгруппированных по назначению:

- территории объектов жилищного строительства;
- территории объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта;
- территории объектов инженерного обеспечения;

- территории объектов физкультурно-оздоровительного назначения;
- территории объектов торговли и общественного питания;
- территории объектов коммунального и бытового обслуживания;
- территории объектов предпринимательской деятельности, делового и финансового назначения;
- территории объектов здравоохранения;
- территории объектов образования;
- озелененные территории общего пользования;
- территории объектов социального обслуживания;
- территории объектов культуры;
- территории административно-управленческих объектов;
- территории сети дорог и улиц;
- территории объектов специального назначения, занятые кладбищами и крематориями, колумбариями;
- территории объектов авиации общего назначения - вертолетных площадок;
- территории объектов связи.

6.2. Состав объектов различного назначения, размещаемых в границах квартала, жилого района и населенного пункта приведен в приложении 5.

6.3. За расчетный показатель потребности в территориях принимается минимально необходимая площадь территории в квадратных метрах для размещения объектов конкретного назначения в границах квартала, жилого района, населенного пункта в расчете на одного жителя. При этом количество жителей для определения необходимой площади территории в квадратных метрах для размещения объектов конкретного назначения в границах квартала, жилого района, населенного пункта определяется как суммарная поэтажная площадь жилых домов в габаритах наружных стен, деленная на норму обеспеченности жильем одного человека 28 кв.м.

При расчете показателя потребности в территориях принимается минимально необходимая площадь территории в квадратных метрах для размещения объектов конкретного назначения в границах квартала, жилого района, населенного пункта в расчете на одного жителя для сельского населенного пункта с численностью населения менее 3 тысяч человек допускается учитывать недостающие объекты, расположенные за границей населенного пункта в границах городского округа или поселения, а если в сельском поселении численность населения менее 5 тысяч человек, то в границах соответствующего городского округа.

6.3.1. При реализации договоров о развитии застроенной территории или при переселении граждан из ветхих и аварийных жилых домов в пределах одного населенного пункта при разработке документации по планировке территории или проектной документации объектов жилого назначения, переселяемое из ветхого или аварийного фонда население суммируется с расчетным прибывающим населением для определения потребности в площади придомовой территории и местах хранения автотранспорта.

В то же время, потребность в объектах образования (при условии, что переселение осуществляется из жилого фонда в пределах допустимой транспортной доступности таких объектов), здравоохранения (амбулаторно-поликлинических учреждениях, стационарах), местах приложения труда рассчитывается только на прибывающее население.

Расчет переселяемого населения осуществляется по формуле:

Переселяемое население = $S_{\text{скв. сносимых}}/28$,

$S_{\text{скв. сносимых}}$ - сумма площадей квартир в жилых домах, подлежащих сносу и расселению, 28 кв.м - норма обеспеченности жильем одного человека.

Расчет прибывающего населения осуществляется по формуле:

Прибывающее население = $(S_{\text{скв. строящихся}} - S_{\text{скв. сносимых}} \cdot 1,3)/28$, где

$S_{\text{скв. строящихся}}$ - сумма площадей квартир планируемых жилых домов,

$S_{\text{скв. сносимых}}$ - сумма площадей квартир в жилых домах, подлежащих сносу и расселению,

1,3 - повышающий коэффициент, 28 кв.м - норма обеспеченности жильем одного человека.

6.4. Расчетные показатели, перечисленные в пункте 6.1 подраздела 6 раздела I, за исключением территорий объектов авиации общего назначения - вертолетных площадок, определяются на основе показателей обеспеченности населения Московской области социальными и иными видами услуг, утверждаемых, в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области, с учетом стратегии социально-экономического развития Московской области, программы социально-экономического развития Московской области, прогноза социально-экономического развития Московской области.

6.5. Площадь территории для размещения одного автомобиля на открытых автостоянках принимается 22,5 кв.м, в уширениях проезжих частей улиц и проездов - 18,0 кв.м.

Площадь территории участка, или площадь застройки здания, учитываемая при размещении мест хранения легковых автомобилей в зависимости от типа и этажности автостоянки (парковки) в расчете на одно машино-место, определяется на основании рекомендованных показателей в соответствии с приложением 9.

6.6. Потребность расчетного населения в местах для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта составляет 90% от уровня автомобилизации 420 автомобилей на 1000 человек расчетного населения.

Распределение обеспеченности расчетного населения местами для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта:

- в границах квартала не менее 40 процентов;

- в границах жилого района не менее 60 процентов, при условии обеспечения для расчетного населения дальности пешеходной доступности мест для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта не более 800 м.

Потребность расчетного населения в местах для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее 18 процентов от уровня автомобилизации 420 автомобилей на 1000 человек расчетного населения, размещение мест для временного хранения легковых автомобилей предусматривается в границах жилого района при дальности пешеходной доступности не более 800 м.

Расстояние пешеходных подходов от приобъектных стоянок для паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Парковки в красных линиях улично-дорожной сети предназначаются для общего пользования. Не допускается их использование в целях обеспечения расчетного числа мест постоянного или временного хранения автомобилей.

Пешеходные коммуникации населенного пункта должны образовывать единую непрерывную систему. Ширину пешеходных коммуникаций следует предусматривать не менее 2,0 метров, с обеспечением беспрепятственного и удобного пропуска пешеходных потоков, включая маломобильные группы населения.

Для кратковременной остановки автотранспорта родителей (опекунов, иных сопровождающих), привозящих детей в общеобразовательные и дошкольные образовательные организации, а также работников данных учреждений необходимо предусматривать машино-места из расчета не менее:

Общеобразовательные организации (школы):	
вместимость (учащиеся):	Количество мест хранения автомобилей:
до 1100	1 м/м на 100 учащихся и 7 м/м на 100 работающих
1100 и более	1 м/м на 100 учащихся и 5 м/м на 100 работающих
Дошкольные образовательные организации (детские сады):	
до 330 мест	5 м/м
свыше 330 мест	1 м/м на 100 мест и 10 м/м на 100 сотрудников

при дальности пешеходной доступности таких машино-мест не более 200 м от территории данных учреждений.

Количество парковочных мест для помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные) следует принимать в соответствии с приложением СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* в зависимости от функционального назначения.

Количество парковочных мест для помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные) без конкретного функционального назначения необходимо принимать из расчета 1 машино-место на 60 кв.м площади таких помещений.

6.7. На территориях, застроенных индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами, стоянки индивидуального автомобильного транспорта предусматриваются в пределах земельных участков, на которых размещаются такие дома.

6.8. За расчетный показатель потребности в озелененных территориях принимается минимально необходимая площадь озелененных территорий в квадратных метрах на одного человека расчетного населения, в которую вместе с озелененными территориями общего пользования (парками, садами, скверами, бульварами) включаются озелененные части территорий при объектах жилищного строительства, при объектах образования, здравоохранения, культуры, спорта, административно-управленческих и иных объектах.

6.9. В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Московской области минимально необходимый показатель обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования варьирует в зависимости от размера и типа населённого пункта и типа устойчивой системы расселения. Минимальная обеспеченность озелененными территориями общего пользования в населённых пунктах, входящих в её границы, составляет:

- для городов с численностью населения от 15 до 50 тыс. чел. – 14,63 кв. м/чел.;
- для посёлков городского типа с численностью населения от 1 до 3 тыс. чел. – 14,97 кв. м/чел., с численностью населения от 3 до 15 тыс. чел. – 15,05 кв. м/чел.;
- для сельских населённых пунктов с численностью населения от 1 до 3 тыс. чел. – 15,18 кв. м/чел.;
- для населённых пунктов с численностью населения менее 1 тыс. чел. – 15,28 кв. м/чел.

6.10. Минимальная обеспеченность жителей местами в муниципальных дошкольных образовательных организациях принимается из расчета 65 мест на 1 тыс. человек.

Минимальная обеспеченность жителей местами в муниципальных общеобразовательных организациях принимается из расчета 100 процентов от количества детей в возрасте от 6 до 15 лет (1-9 классы) и 50 процентов от количества детей в возрасте от 15 до 17 лет (10-11 классы) при обучении в одну смену, а при отсутствии сведений о демографическом составе жителей, в том числе в проектируемой жилой застройке, из расчета 135 мест на 1 тыс. человек.

Минимальные размеры земельных участков для размещения дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций определяются в соответствии с "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*".

Минимальная обеспеченность жителей местами в организациях дополнительного образования детей определяется в процентах от количества детей в возрасте от 6 до 15 лет:

- в детских и юношеских спортивных школах - 20 процентов;
- в школах по различным видам искусств - 12 процентов.

Минимальная обеспеченность жителей городского округа Лосино-Петровский объектами в виде показателей, предоставляемых в них услуг в расчете на 1 тыс. человек, принимается:

- койко-местами в стационарных учреждениях здравоохранения - 6 коек;
- автомобилями в станциях (подстанциях) скорой медицинской помощи - 0,1 единицы для жителей городских поселений (городских округов) в пределах зоны 15-минутной доступности на специальном автомобиле и автомобилями в выдвигжных пунктах скорой медицинской помощи - 0,2 единицы для жителей сельских поселений в пределах зоны 30-минутной доступности на специальном автомобиле;
- торговых объектов - 1530 кв.м торговой площади. При этом доля отдельно стоящих торговых объектов должна составить не менее 300 кв.м торговой площади на 1000 жителей;
- услугами общественного питания - 40 посадочных мест;
- бытовыми услугами - 10,9 рабочих мест;
- единовременной пропускной способностью объектов спорта - 122 единиц;
- площадью спортивных залов - 106 кв.м;
- площадью зеркала воды плавательных бассейнах - 9,96 кв.м;
- площадью спортивных плоскостных сооружений - 948,3 кв.м.

6.11. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, колумбариев осуществляются в соответствии с санитарными правилами и нормами.

Размер земельного участка для кладбища не может превышать 40 га и быть менее 0,5 га.

Площадь земельного участка для кладбища принимается из расчета 0,24 га на 1 тыс. жителей, но не менее 0,5 га и не более 40 га.

В санитарно-защитной зоне кладбища не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с его обслуживанием, за исключением культовых и обрядовых объектов.

6.12. На вновь создаваемых кладбищах (независимо от типа кладбищ) площадь мест захоронения должна быть не более 70% общей площади кладбища. Площадь озеленения кладбища деревьями и кустарниками – не менее 20% от занимаемой территории.

6.13. Велодорожки обустраиваются в городе с численностью населения более 15 тыс. человек.

Размещение велодорожек осуществляется из расчета:

- 1 велодорожка на 15 тыс. человек расчетного населения в жилой зоне;
- 1 велодорожка в центральной части города.

Велодорожки должны быть объединены в единую сеть, связывающей жилую застройку с объектами массового посещения.

Протяженность велодорожек должна быть не менее 500 м.

Минимальная обеспеченность человек расчетного населения местами для хранения (стоянки) велосипедов принимается:

- предприятия, учреждения, организации - для 10 процентов от количества персонала и одновременных посетителей;
- объекты торговли, общественного питания, культуры, досуга - для 15 процентов от количества персонала и одновременных посетителей;
- транспортные пересадочные узлы - не менее 10 процентов от предусмотренного количества парковочных мест автомобилей;
- места проживания - не менее 10 процентов от численности расчетного населения.

6.14. Минимальное количество автозаправочных станций в муниципальных образованиях проектируется из расчета одной топливораздаточной колонки на 1200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков для станций:

на 2 колонки	0,1 га;
на 5 колонок	0,2 га;
на 7 колонок	0,3 га;
на 9 колонок	0,35 га;
на 11 колонок	0,4 га.

6.15. Учреждения культуры и искусства.

1) Учреждение клубного типа:

- единица измерения: кв.м общей площади;
- рекомендуемая обеспеченность на 1000 человек расчетного населения (в пределах минимума): для городского и сельского поселения: 10-20;
- размер земельного участка определяется по заданию на проектирование, возможно встроенно-пристроенный;

- размещение возможно в едином комплексе культурно-просветительских и физкультурно-оздоровительных учреждений, многофункциональных центров.

2) Общедоступные универсальные библиотеки, организующие в том числе, специализированное обслуживание детей, юношества, инвалидов по зрению и других категорий населения:

- единица измерения: ед.;

- рекомендуемая обеспеченность на 1000 человек расчетного населения (в пределах минимума): для городского поселения (городской округ) с численностью населения до 50 тыс. человек - 1 ед.;

- размер земельного участка определяется по заданию на проектирование, возможно встроенно-пристроенный;

- размещение возможно в комплексе с другими учреждениями культурно-просветительского характера.

3) Музейно-выставочный зал:

- единица измерения: кв.м экспозиционный;

- рекомендуемая обеспеченность на 1000 человек расчетного населения (в пределах минимума): для городского поселения - 4-6; для сельского поселения - не нормируется;

- размер земельного участка определяется по заданию на проектирование;

- размещение возможно в составе многофункционального центра, размещение предпочтительно в межрайонном центре.

6.16. Организации здравоохранения и социального обеспечения.

1) Стационары всех типов, в том числе психоневрологический и наркологический:

единица измерения: 1 койка;

рекомендуемая обеспеченность на 1000 человек - 8,1;

размер земельного участка определяется по нормативу:

до 50 коек - 300 кв.м/койку;

100-200 коек - 140 кв.м/койку;

200-400 коек - 140-100 кв.м/койку;

400-800 коек - 100-80 кв.м/койку;

800-1000 коек - 80-60 кв.м/койку;

свыше 1000 коек - 60 кв.м/койку (в условиях реконструкции возможно уменьшение участка на 25%, в пригородной зоне участок следует увеличивать на 15-25%);

для детской больницы увеличение участка в 1,5 раза;

число коек (врачебных и акушерских) для беременных женщин и рожениц рекомендуется при условии их выделения из общего числа коек стационаров - 0,8 койки на 1 тыс. человек расчетного населения; сельская участковая больница обслуживает комплекс сельских поселений.

2) Амбулаторно-поликлиническая сеть:

единица измерения: 1 посещение в смену;

рекомендуемая обеспеченность на 1000 человек (17,75): 14,75 - для взрослых; 3 - для детей;

размер земельного участка: 0,1 га на 100 посещ./смену, но не менее 0,3 га на объект.

В жилых и общественных зданиях при наличии отдельного входа допускается размещать амбулаторно-поликлинические медицинские организации мощностью не более 100 посещений в смену.

При потребности более 100 посещ./смену амбулаторно-поликлинические учреждения следует размещать отдельно стоящими. Размер земельного участка для отдельно стоящих амбулаторно-поликлинических учреждений рассчитывается на число посещений в смену.

Проектную мощность амбулаторно-поликлинических организаций (в том числе диспансеров без стационаров) определяют заданием на проектирование и рассчитывают, как сумму пропускной способности всех кабинетов врачебного приема.

Для определения проектной мощности среднюю пропускную способность одного кабинета врачебного приема в территориальных поликлиниках для взрослых принимают в соответствии с СП 158.13330.2014. Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования".

3) Фельдшерский или фельдшерско-акушерский пункт:

единица измерения: 1 объект;

рекомендуемая обеспеченность на 1000 человек расчетного населения: не нормируется;

размер земельного участка: 0,2 га на объект.

4) Консультативно-диагностический центр:

единица измерения: кв.м общей площади;

рекомендуемая обеспеченность на 1000 человек расчетного населения по заданию на проектирование;

размер земельного участка: 0,3-0,5 га на объект;

размещение возможно при лечебном учреждении, предпочтительно в межрайонном центре.

5) Раздаточный пункт молочной кухни:

единица измерения: кв.м общей площади;

рекомендуемая обеспеченность на 1000 человек расчетного населения 6-8.

Размещение возможно встроенно-пристроенное, в 15-минутной пешей доступности.

6) Аптека:

единица измерения: кв.м общ. пл./объект;

рекомендуемая обеспеченность на 1000 человек расчетного населения (в пределах минимума): 60-70;

размер земельного участка определяется в размере 0,1-0,2 га;

размещение возможно встроенно-пристроенное.

7) Универсальный комплексный центр социального обслуживания населения (далее - УКЦСОН):

единица измерения: ед., мощность УКЦСОН: 20 койко-мест (стационарное отделение), 60 мест (полустационарное отделение), 120 чел./день (нестационарное отделение).

Обеспеченность населения муниципальных образований Московской области в УКЦСОН необходимо рассчитывать по следующей градации:

население от 25000 до 75000 человек - учитывать 1 УКЦСОН;

население от 75000 до 125000 человек - учитывать 2 УКЦСОН;

население от 125000 до 175000 человек - учитывать 3 УКЦСОН и т.д.;

размер земельного участка определяется по заданию на проектирование;

размещение возможно встроенно-пристроенное (площадь помещения определяется по заданию на проектирование).

8) Дом-интернат для престарелых и инвалидов, в том числе специализированный дом-интернат:

единица измерения: 1 койко-место;

рекомендуемая обеспеченность на 1000 человек взрослого населения (лиц в возрасте старше 18 лет) городского округа Лосино-Петровский (в пределах минимума): 1 койко-место (не нормируются для городского округа);

рекомендуемый размер земельного участка определяется по нормативу:

до 200 койко-мест - 125 кв.м на 1 койко-место;

от 200 койко-мест - 100 кв.м на 1 койко-место.

Нормативный показатель обеспеченности в объектах данного типа рассчитывается исходя из численности взрослого населения городского округа Лосино-Петровский (лиц в возрасте старше 18 лет).

6.17. Многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг населению, их территориально обособленные структурные подразделения:

единица измерения: кв.м общей площади;

рекомендуемая обеспеченность (в пределах минимума) для городского поселения (городского округа) и сельского поселения с численностью населения до 4 тысяч чел. расчетного населения - 80 кв.м, для городского поселения (городского округа) и сельского поселения с численностью населения более 4 тысяч чел. расчетного населения - из расчета 40 кв.м на каждые 2 тысячи чел. расчетного населения. Размещение организуется на 1 этаже с обеспечением отдельного входа. В помещении предусматриваются коммуникации для организации санитарного узла. Входная группа оборудуется по нормативам, предусмотренным для организации условий для лиц с ограниченными возможностями;

размер земельного участка определяется по заданию на проектирование, возможно встроенно-пристроенный;

размещение возможно в комплексе с другими учреждениями, не более 300 метров от остановки общественного транспорта. На территории, прилегающей к помещениям многофункционального центра либо территориально обособленного структурного подразделения многофункционального центра, предусматривается бесплатная стоянка для транспортных средств.

Устройство автостоянок осуществляется из расчета 1 машиноместо на каждые 80 кв.м общей площади многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг населению, территориально обособленного структурного подразделения. При этом на каждой автостоянке должно выделяться не менее 10 процентов (но не менее одного машиноместа) для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов, которые не должны занимать иные транспортные средства.

6.18. Объекты религиозного назначения. Рекомендуемый норматив.

Единица измерения: кв.м;

Рекомендуемая площадь земельного участка объекта религиозного назначения - 10 кв.м на 1 прихожанина.

6.19. При новом строительстве необходимо предусматривать помещение для размещения участкового пункта полиции, исходя из следующих нормативов:

один участковый уполномоченный полиции на 2,8-3 тысячи постоянно проживающего городского населения;

один участковый уполномоченный полиции на 2,8 тысячи человек в границах одного или нескольких объединенных общей территорией сельских населенных пунктов.

Минимальная обеспеченность площадью помещения на одного участкового уполномоченного полиции должна быть не менее 20 кв.м, при этом общая площадь помещения участкового пункта полиции должна быть не менее 45 кв.м.

Параметры, места и площади территории для размещения объектов федерального значения (иные объекты полиции, гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, пожарные депо и иные объекты) регламентируются федеральным законодательством.

6.20. Доступность, количество, тип и общая площадь отделений почтовой связи регламентируются ведомственными нормативными документами, в том числе приказом Министерства связи СССР от 27.04.81 N 178, и пунктом 8.6 настоящих Нормативов.

6.21. В границах территории офисно-деловых, гостиничных, логистических, производственных, складских комплексов размещается технологически необходимая инфраструктура для эксплуатации данных объектов (проезды, разворотные площадки, парковочные места, объекты инженерного обеспечения и т.д.).

7. Правила и область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части нормативов градостроительного проектирования

7.1. Область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов распространяется на:

- подготовку, согласование, утверждение генерального плана городского округа Лосино-Петровский, внесение изменений в него;
- подготовку, утверждение документации по планировке территории;
- определение условий аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- определение условий аукционов на право заключить договор о развитии застроенной территории.

7.2 Расчетные показатели могут применяться в градостроительных регламентах при установлении расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

7.3. Расчетные показатели могут использоваться при рассмотрении проектов генерального плана городского округа, проектов планировок территории и проектов межевания территории на публичных слушаниях, при подготовке и обосновании предложений и замечаний заинтересованных лиц по указанным проектам.

7.4. На территории городского округа Лосино-Петровский местные нормативы являются обязательными в области применения, описанной в п. 7.1, для всех субъектов градостроительной деятельности.

Исключением являются расчетные показатели, содержащие указание на рекомендательное применение. Отклонения от установленных предельных значений таких показателей допускается при условии дополнительного обоснования причин и размера отклонений в том числе в материалах по обоснованию генерального плана и (или) документации по планировке территории.

7.5. В случае утверждения в составе нормативов градостроительного проектирования Московской области минимальных (максимальных) расчетных показателей со значениями выше (ниже), чем у соответствующих минимальных (максимальных) расчетных показателей, содержащихся в местных нормативах, применяются нормативы градостроительного проектирования Московской области.

7.6. Применение местных нормативов при подготовке генерального плана городского округа Лосино-Петровский (внесения в него изменений) и документации по планировке территорий не заменяет и не исключает применения требований технических регламентов, национальных стандартов, правил и требований, установленных органами государственного контроля (надзора).

7.7. В границах территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации местные нормативы не применяются. В границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации местные нормативы применяются в части, не противоречащей законодательству об охране объектов культурного наследия.

7.8. При подготовке проекта планировки территории жилой застройки в границах одного или нескольких земельных участков, суммарная территория которых отличается от территории квартала и (или) жилого района (в том числе застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии), в материалах по обоснованию проекта планировки должно содержаться подтверждение соблюдения местных нормативов интенсивности использования территории и потребности в территориях и объектах местного значения применительно к прогнозируемому, в результате реализации проекта планировки, количеству жителей, а также применительно к изменяющемуся количеству жителей в существующих кварталах и жилых районах, и нормативов пешеходной и (или) транспортной доступности объектов местного значения в зависимости от их видов.

7.9. При отмене и (или) изменении действующих нормативных документов Российской Федерации и Московской области, на которые дается ссылка в настоящих местных нормативах, следует руководствоваться нормами, вводимыми взамен отмененных.

7.10. Правила применения расчетных показателей демонстрируются на примерах, приведенных в приложении 2 к местным нормативам.

Приложение 1
к местным нормативам

Минимальные площади земельных участков для размещения
на территории городского округа Лосино-Петровский
объектов социального и коммунально-бытового назначения

№ п/п	Наименование объектов социального и коммунально-бытового назначения	Единица измерения	Характеристика (вместимость, мощность, пропускная способность) объектов	Минимальные удельные показатели площади территории на единицу измерения	
				м ²	га
1.	Дошкольные образовательные организации общего типа	Место	до 100 100 - 500 500 и более	40 35 30	
2.	Общеобразовательные организации	Учащиеся	до 600 600-800 800 и более	50 40 33	
3.	Школы-интернаты	Учащиеся	до 300 300-500 500 и более	70 65 45	
4	Поликлиники, амбулатории, центры общей врачебные практики	100 посещений в смену	-	-	0,1 и не менее 0,3 га на объект
5.	Стационары всех типов	Койка	до 50	300	
6.	Аптеки базовые; аптеки, встроенные или пристроенные к зданиям	Объект			0,2 0,05
7.	Станции скорой медицинской помощи	Специальный автомобиль			0,07 и не менее 0,1 на объект
8.	Дома-интернаты (пансионаты) общего типа для граждан пожилого возраста (престарелых) и инвалидов	Место		100	
9.	Дома сестринского ухода	Койка		60	0,6-1,2
10.	Социально-реабилитационные центры	Место		40,0	
11.	Торговые центры, предприятия торговли	100 м ² торговой площади	до 250 250-650		0,08 0,08-0,06
12.	Рынки розничной торговли	м ² торговой площади	до 600	14,0	
13.	Рынки сельскохозяйственной продукции	Объект			0,7-1,0
14.	Предприятия общественного питания: в отдельных зданиях; во встроенных зданиях или пристроенные к зданиям	Место	до 50		0,2-0,25
		Объект	более 150		0,1

15.	Учреждения культуры клубного типа	Объект			0,2-0,3
16.	Библиотеки	Объект			0,15
17.	Культовые здания	1 тыс. чел.		500	
18.	Предприятия бытового обслуживания: в отдельных зданиях; во встроенных помещениях или пристроенных к зданиям	Рабочее место	10-50		0,1-0,2
		Объект	до 10		0,15
19.	Бани	Объект			0,2-0,4
20.	Прачечные, химчистки	Объект			0,5-1,0
21.	Кладбища	1 тыс. мест			0,24
22.	Жилищно-эксплуатационные организации	Объект			0,3-1,0
23.	Общественные туалеты	Объект		30,0-80,0	
24.	Стадионы	Объект			2,1-3,0
25.	Плоскостные спортивные сооружения	Объект			0,1-1,5
26.	Спортивные залы	Объект			0,2-0,5

Приложение 2
к местным нормативам

Правила применения расчетных показателей на примерах

Пример 1

Дано: на территории жилого квартала площадью $S_{кв} = 27000 \text{ м}^2$ размещено 7 многоквартирных жилых домов со следующими параметрами:

Индекс дома, $i = 1, 2, \dots, n$	Площадь застройки дома, $S_{з\ i}, \text{ м}^2$	Этажность дома, $N_{эт\ i}$
1	500	2
2	500	2
3	900	5
4	900	5
5	900	5
6	900	9
7	900	9

Поэтажные площади на этажах каждого дома одинаковы и равны площади застройки.

Требуется: установить соответствие коэффициента застройки $Kз\ кв$ и плотности застройки $Pз\ кв$ квартала жилыми домами нормативным значениям.

Решение:

1) Определяется суммарная площадь застройки всех домов в квартале $S_{з\ сум}$ по формуле:

$$S_{з\ сум} = \sum S_{з\ i};$$

$$S_{з\ сум} = 500 + 500 + 900 + 900 + 900 + 900 + 900 = 5500 \text{ м}^2.$$

2) Определяется суммарная поэтажная площадь всех домов в квартале $S_{эт\ сум}$ по формуле:

$$S_{эт\ сум} = \sum (S_{з\ i} \times N_{эт\ i});$$

$$S_{эт\ сум} = 500 \times 2 + 500 \times 2 + 900 \times 5 + 900 \times 5 + 900 \times 5 + 900 \times 9 + 900 \times 9 = 31700 \text{ м}^2.$$

3) Определяется коэффициент застройки $Kз\ кв$, плотность застройки $Pз\ кв$ квартала жилыми домами и средняя этажность домов $N_{эт\ ср}$ в квартале по формулам:

$$Kз\ кв = 100\% \times (S_{з\ сум} / S_{кв});$$

$$Pз\ кв = S_{эт\ сум} / S_{кв};$$

$$N_{эт\ ср} = S_{эт\ сум} / S_{з\ сум};$$

$$Kз\ кв = 100 \times 5500 / 27000 = 20,4\% ;$$

$$Pз\ кв = 31700 / 27000 = 1,17 \text{ м}^2/\text{м}^2, \text{ что эквивалентно } 11700 \text{ м}^2/\text{га};$$

$$N_{эт\ ср} = 36800 / 7000 = 5,8.$$

4) По таблице 1 местных нормативов для полученной нецелочисленной средней этажности $N_{эт\ ср} = 5,8$ методом линейной интерполяции определяется максимальный коэффициент застройки квартала жилыми домами $Kз\ кв^{\max}(5,8)$ по формуле:

$$Kз\ кв^{\max}(5,8) = Kз\ кв^{\max}(5) + (5,8 - 5) \times (Kз\ кв^{\max}(6) - Kз\ кв^{\max}(5));$$

$$Kз\ кв^{\max}(5,8) = 24,4 + 0,8 \times (21,9 - 24,4) = 22,4\% .$$

и соответствующая плотность застройки квартала $Kз\ кв^{\max}(5,8)$ по формуле:

$$Pз\ кв^{\max}(5,8) = (Kз\ кв^{\max} \times N_{эт\ ср}) / 100\% ;$$

$$Pз\ кв^{\max}(5,8) = (22,4 \times 5,8) / 100 = 1,30 \text{ м}^2/\text{м}^2, \text{ что эквивалентно } 13000 \text{ м}^2/\text{га}$$

или методом линейной интерполяции по табличным значениям.

5) Проверяются условия соблюдения норматива:

$$K_{з кв} \leq K_{з кв}^{\max} \text{ и } P_{з кв} \leq P_{з кв}^{\max}.$$

Они выполняются, поскольку $20,4 < 22,4$ и $11700 < 13000$.

Следовательно, коэффициент застройки и плотность застройки квартала жилыми домами в данном примере соответствуют местным нормативам.

Пример 2

Дано: на территории жилого квартала площадью $S_{кв} = 28000 \text{ м}^2$ размещено 7 многоквартирных жилых домов со следующими параметрами:

Индекс дома, $i = 1, 2, \dots, n$	Площадь застройки дома, $S_{з i}, \text{ м}^2$	Этажность дома, $N_{эт i}$
1	500	2
2	500	2
3	900	5
4	900	5
5	900	5
6	900	9
7	900	9

Поэтажные площади на этажах каждого дома одинаковы и равны площади застройки. Первый этаж 5 этажного дома с индексом $i=5$ полностью занят объектами торговли и общественного питания, коммунально-бытового назначения.

Два двухэтажных дома являются ветхими и планируются к сносу с последующим строительством многоквартирного секционного дома с площадью стандартной секции 300 м^2 . В квартале проживает 1100 жителей, из них 80 в планируемых к сносу домах.

Требуется: определить параметры планируемого нового дома (этажность и количество секций) при условии соблюдения местных нормативов по застройке квартала и достижения наибольшей суммарной поэтажной площади нового дома, оценить нормативную потребность в дошкольных и в общеобразовательных организациях (школах), проверить соблюдение норматива обеспеченности объектами торговли и общественного питания, коммунально-бытового назначения.

Решение:

1) Определяется суммарная площадь застройки всех сохраняемых домов в квартале $S_{з сум}$ по формуле:

$$S_{з сум} = \sum S_{з i};$$

$$S_{з сум} = 900 + 900 + 900 + 900 + 900 = 4500 \text{ м}^2.$$

2) Определяется суммарная поэтажная площадь сохраняемых домов в квартале $S_{эт сум}$ по формуле:

$$S_{эт сум} = \sum (S_{з i} \times N_{эт i});$$

$$S_{эт сум} = 900 \times 5 + 900 \times 5 + 900 \times 5 + 900 \times 9 + 900 \times 9 = 29700 \text{ м}^2.$$

3) Определяется средняя этажность сохраняемых домов $N_{эт ср}$ по формуле:

$$N_{эт ср} = S_{эт сум} / S_{з сум};$$

$$N_{эт ср} = 29700 / 4500 = 6,6.$$

4) По таблице 1 местных нормативов для полученной нецелочисленной средней этажности $N_{эт ср} = 6,6$ методом линейной интерполяции определяется максимальный коэффициент застройки части территории квартала жилыми домами $K_{з кв}^{\max}(6,6)$

$$K_{з кв}^{\max}(6,6) = K_{з кв}^{\max}(6) + (6,6 - 6) \times (K_{з кв}^{\max}(7) - K_{з кв}^{\max}(6));$$

$$K_{з кв}^{\max}(6,6) = 21,9 + 0,6 \times (19,8 - 21,9) = 20,6\%.$$

5) Минимальная потребность в территории в границах квартала для сохраняемых домов с площадью застройки $S_{з\text{ сум}}$ и средней этажностью $N_{эт\text{ ср}} = 6,6$ определяется по формуле:

$$S_{тр} = S_{з\text{ сум}} / (K_{з\text{ кв}}^{\text{max}} / 100\%);$$

$$S_{тр} = 4500 / (20,6 / 100) = 21800 \text{ м}^2.$$

6) Максимальная площадь части квартала, которая может быть выделена для нового строительства $S_{скв} - S_{тр} = 28000 - 21800 = 6200 \text{ м}^2$.

7) На части территории квартала площадью $S_{скв}$ при максимальной (нормативной) плотности застройки $P_{з\text{ кв}}^{\text{max}}$ может быть построено здание или несколько зданий с суммарной поэтажной площадью $S_{з\text{ сум}} = S_{скв} \times P_{з\text{ кв}}^{\text{max}}$. При максимальной для нового строительства этажности 7 этажей и соответствующей ей максимальной (нормативной) плотности застройки $1,39 \text{ м}^2/\text{м}^2$ $S_{з\text{ сум}} = 6200 \times 1,39 = 8620 \text{ м}^2$. С учетом площади одной семиэтажной секции $7 \times 300 = 2100 \text{ м}^2$ может быть построено максимум 4 секций общей площадью $2100 \times 4 = 8400 \text{ м}^2$.

8) При расчетной обеспеченности жителей площадью дома $28 \text{ м}^2/\text{чел.}$ в новом доме площадью 8400 м^2 могут поселиться $8400/28 = 300$ человек.

9) Для 300 жителей нового дома с учетом принятой в нормативах градостроительного проектирования Московской области обеспеченности местами в дошкольных образовательных организациях не менее 65 мест/тыс. чел. и в общеобразовательных организациях (школах) - не менее 135 мест/тыс. чел. потребуется $300 \times 65/1000 = 20$ мест и $300 \times 135/1000 = 41$ место соответственно.

10) Определяется обеспеченность планируемого состава населения квартала объектами обслуживания (торговли и общественного питания, коммунально-бытового назначения).

С учетом выбытия жильцов сносимых домов и пополнением жильцами нового дома в квартале $1100 - 80 + 300 = 1320$ человек. Для размещения указанных объектов обслуживания при средней этажности домов в квартале (включая новый дом)

$$N_{эт\text{ ср}} = (29700 + 8400) / (4500 + 1200) = 6,7$$

и соответствующей нормативной потребности в расчете на одного жителя (см. строки 2 и 3 таблицы 6) $0,30 + 0,13 = 0,43 \text{ м}^2/\text{чел.}$ площадь требуемой территории $0,43 \times 1320 = 568 \text{ м}^2$.

На такой территории при нормативной плотности $1,22 \text{ м}^2/\text{м}^2$ застройки 5 этажными домами могут разместиться встроенные объекты площадью $568 \times 1,22 = 692 \text{ м}^2$, что меньше используемой площади первого этажа 900 м^2 . Следовательно, обеспечение населения квартала объектами торговли и общественного питания, коммунально-бытового назначения соответствует нормативу.

Пример 3

Дано: на территории жилого квартала (части квартала) площадью $S_{скв} = 1600 \text{ м}^2$ размещено 4 многоквартирных жилых дома со следующими параметрами:

Индекс дома, $i = 1, 2, \dots, n$	Площадь застройки дома, $S_{з\text{ i}}, \text{ м}^2$	Этажность дома, $N_{эт\text{ i}}$
1	500	2
2	500	3
3	1200	5
4	1200	9

Поэтажные площади на этажах каждого дома одинаковы и равны площади застройки.

Требуется: определить для целей межевания площади земельных участков под каждый жилой дом и площадь возможно свободного участка.

Решение:

1) Минимальная потребность территории $Стр^{min}_i$ для каждого дома с учетом максимального коэффициента застройки, соответствующего этажности (см. таблицу 1), определяется по формуле:

$$Стр^{min}_i = Sz_i / (Кзкв^{max}(Nэт_i)/100\%);$$

$$Стр^{min}_1 = 500 / (38,1/100) = 1310 м^2;$$

$$Стр^{min}_2 = 500 / (32,0/100) = 1560 м^2;$$

$$Стр^{min}_3 = 1200 / (24,4/100) = 4920 м^2;$$

$$Стр^{min}_4 = 1200 / (16,7/100) = 7190 м^2.$$

2) Суммарная минимальная потребность территории для 4 домов

$$Стр^{min}_{сум} = \sum Стр^{min}_i = 1310 + 1560 + 4920 + 7190 = 14980 м^2.$$

$$\text{Сверхнормативный остаток территории } Skв - Стр^{min}_{сум} = 16000 - 14980 = 1020 м^2.$$

3) Если остаток территории можно выделить в самостоятельный участок, то площадь каждого земельного участка $Sz_{уi}$ принимается как минимальная потребность территории $Стр^{min}_i$, т.е. $Sz_{уi} = Стр^{min}_i$.

Если остаток территории по каким либо причинам не удастся выделить в самостоятельный участок, то площадь квартала $Skв$ делится между земельными участками на части пропорционально $Стр^{min}_i$ по формуле:

$$Sz_{уi} = (Стр^{min}_i / Стр^{min}_{сум}) \times Skв;$$

$$Sz_{у1} = (1310 / 14980) \times 16000 = 1400 м^2;$$

$$Sz_{у2} = (1560 / 14980) \times 16000 = 1670 м^2;$$

$$Sz_{у3} = (4920 / 14980) \times 16000 = 5260 м^2;$$

$$Sz_{у4} = (7190 / 14980) \times 16000 = 7670 м^2.$$

В случае, если $Стр^{min}_{сум} > Skв$, приведенная формула деления площади квартала остается верной, но площади земельных участков будут меньше минимальной потребности территории $Стр^{min}_i$, что допускается для существующих жилых домов.