

**Совет депутатов
городского округа Лосино-Петровский**

Р Е Ш Е Н И Е

от 25.01.2017

№ 1/1

Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Лосино-Петровский

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа Лосино-Петровский, Положением «О составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Лосино-Петровский», утвержденное постановлением администрации городского округа Лосино-Петровский от 31.10.2016 № 636,

Совет депутатов городского округа Р Е Ш И Л :

1. Утвердить местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Лосино-Петровский (прилагается).

2. 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

А.Г.Вихарев

25 января 2017 г.

Приложение
к решению Совета депутатов
городского округа
Лосино-Петровский
от 25.01.2017 № 1/1

**Местные нормативы градостроительного проектирования
городского округа Лосино-Петровский**

1. Общие положения

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

благоустройство территории городского округа – комплекс предусмотренных правилами благоустройства территории мероприятий по содержанию территории, а также по проектированию и размещению объектов благоустройства, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории;

блокированные жилые дома – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет индивидуальный выход на территорию общего пользования;

граница населенного пункта – граница, отделяющая земли населенных пунктов (земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов) от земель иных категорий;

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;

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

здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания (жилое здание) и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

инвалид – лицо, имеющее нарушение здоровья со стойким расстройством функций организма, в том числе с поражением опорно-двигательного аппарата, нарушением функций зрения и слуха, приводящим к полной или частичной утрате лицом способности или возможности осуществлять самообслуживание, самостоятельно передвигаться, обучаться и заниматься трудовой деятельностью;

индивидуальные жилые дома – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

коэффициент застройки жилого квартала (жилого района) – отношение площади территории, застроенной жилыми домами (суммарной площади горизонтальных сечений жилых домов на уровне цоколя, включая выступающие части), к площади территории жилого квартала (жилого района), выраженное в процентах;

многоквартирный дом (многоквартирный жилой дом) – жилое здание с числом квартир две и более, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, на котором размещен жилой дом, либо в помещения общего пользования в таком здании. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

объекты местного значения (объекты местного значения городского округа) – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления городского округа полномочий по вопросам местного значения городского округа и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом Московской области, уставом городского округа и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие городского округа;

плотность застройки жилого квартала (жилого района) – отношение суммарной поэтажной площади в квадратных метрах наземных частей жилых домов в габаритах наружных стен, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, к площади территории в гектарах жилого квартала (жилого района);

помещение – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями;

сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

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);

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары); к озелененной территории общего пользования относится часть территории общего пользования, предназначенная для различных форм отдыха населения, на которой произрастают древесные, кустарниковые и травянистые растения;

улица – территория общего пользования города, ограниченная красными линиями, предназначенная для движения всех видов наземного транспорта, пешеходов, размещения инженерных коммуникаций, зеленых насаждений, водоотвода с прилегающих территорий и включающая в себя планировочные и конструктивные элементы, защитные и искусственные сооружения, элементы обустройства улиц и площадей;

улично-дорожная сеть – сеть улиц, площадей, проездов и дорог в границах города, классифицируемых в зависимости от функционального назначения в планировочной структуре города.

1.2. Помимо понятий, перечисленных в п. 1.1 настоящего раздела, в местных нормативах используются понятия, содержащиеся в федеральных законах и законах Московской области, в национальных стандартах и сводах правил, в нормативах градостроительного проектирования Московской области, утвержденных постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30.

1.3. Местные нормативы подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ

«Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Московской области от 24.07.2014 № 106/2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», Законом Московской области от 24.07.2014 № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», Законом Московской области от 05.12.2014 № 164/2014-ОЗ «О видах объектов областного значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Московской области, видах объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа Московской области», постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (далее - нормативы градостроительного проектирования Московской области), с учетом законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, земельного, лесного, водного законодательств, законодательства об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иного законодательства Российской Федерации и Московской области.

1.4. Местные нормативы обеспечивают согласованность решений комплексного социально-экономического планирования и градостроительного проектирования, определяют зависимость между показателями социально-экономического развития территорий и показателями пространственного развития территорий городского округа Лосино-Петровский.

1.5. Местные нормативы представляют совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения городского округа Лосино-Петровский объектами местного значения (относящимися к областям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения) и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, а также материалы по обоснованию, правила и область применения этих расчетных показателей.

1.6. Расчетные показатели и их значения, отмеченные звездочкой (*), не являются предметом утверждения данных местных нормативов, поскольку они не связаны с решением вопросов местного значения городского округа. Эти расчетные показатели установлены в нормативах градостроительного проектирования Московской области и приведены в справочно-информационных целях для полноты описания требований при совместном размещении объектов местного значения городского округа и объектов иного значения (в том числе регионального) на территории городского округа.

1.7. Городской округ Лосино-Петровский входит в состав Мытищинско-Пушкинско-Щёлковской городской устойчивой системы расселения Московской области. В границах городского округа находится единственный населенный пункт город Лосино-Петровский.

2. Основная часть - расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения городского округа Лосино-Петровский и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

2.1. Расчетные показатели использования жилых территорий.

2.1.1. Основными элементами планировочной структуры территорий, застраиваемых жилыми домами, являются жилой район и жилой квартал.

2.1.2. Для расчета предельно допустимых параметров использования территории жилого района и жилого квартала (части жилого квартала) при застройке многоквартирными жилыми домами применяются следующие показатели:

- максимальный коэффициент застройки квартала;
- максимальная плотность застройки квартала;
- максимальный коэффициент застройки жилого района;
- максимальная плотность застройки жилого района;
- максимальная плотность населения жилого района, значения которых в зависимости от средней этажности приведены в таблице 1.

Таблица 1

Средняя этажность многоквартирных жилых домов	Жилой квартал		Жилой район		
	Максимальный коэффициент застройки, %	Максимальная плотность застройки, м ² /га	Максимальный коэффициент застройки, %	Максимальная плотность застройки, м ² /га	Максимальная плотность населения, чел./га
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

Примечания:

1) максимальные коэффициент и плотность застройки района многоквартирными жилыми домами установлены с учетом минимально необходимой по расчету площади для размещения объектов обслуживания жилой застройки – объектов образования, торговли, общественного питания и иных перечисленных в таблице 5 видов;

2) предельные показатели для промежуточных (в том числе нецелочисленных) значений средней этажности жилых домов рассчитываются методом линейной интерполяции;

3) средняя этажность, коэффициент и плотность застройки жилыми домами, плотность населения по определению являются математически связанными показателями:

- плотность застройки равна произведению средней этажности на коэффициент застройки с учетом коэффициентов согласования единиц измерения, например, $5 \times (24,4\% / 100\%) \times 10000 = 12200$;

- расчетная плотность населения на территории проектируемой многоквартирной застройки равна частному от деления плотности застройки на показатель обеспеченности одного жителя площадью домов из расчета 28 м^2 суммарной поэтажной площади наземных частей многоквартирных жилых домов;

4) для кварталов с площадью жилой территории более 3 га максимальный коэффициент застройки подлежит коррекции в соответствии с п. 2.1.8;

5) максимальные расчетные показатели для жилых домов выше 7 этажей приведены для учета ранее спроектированных и построенных жилых домов, этажность которых выше установленной максимально допустимой, и для случаев, допускающих строительство с отклонением от установленной максимально допустимой этажности, предусмотренных нормативами градостроительного проектирования Московской области.

2.1.3. Для расчета предельно допустимых параметров использования территории жилого квартала (части жилого квартала) при застройке блокированными жилыми домами применяются показатели - максимальный коэффициент и максимальная плотность застройки многоквартирными жилыми домами, значения которых в зависимости от средней этажности приведены в таблице 2.

Таблица 2

Средняя этажность блокированных жилых домов в жилом квартале	Максимальный коэффициент застройки жилого квартала, %	Максимальная плотность застройки жилого квартала, м ² /га
1	49,1	4910
2	42,1	8410
3	37,1	11140

Примечания:

1) при расчете коэффициента застройки квартала блокированными жилыми домами из расчетной площади квартала исключаются земельные участки, на которых размещаются отдельно стоящие объекты нежилого назначения перечисленных в таблице 5 видов, если суммарная площадь таких земельных участков составляет более 10% площади квартала;

2) предельные показатели для промежуточных нецелочисленных значений средней этажности жилых домов рассчитываются методом линейной интерполяции;

3) средняя этажность, коэффициент застройки и плотность застройки жилыми домами по определению являются математически связанными показателями: плотность застройки равна произведению средней этажности на коэффициент застройки с учетом коэффициентов согласования единиц измерения, например, $1 \times (49,1\% / 100\%) \times 10000 = 4910$.

2.1.4. При застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами максимальный коэффициент застройки земельного участка $K_z z_{ижд}^{\max}$ устанавливается в зависимости от площади земельного участка $S_{зу_{ижд}}$ по формуле:

$K_z z_{ижд}^{\max} = 40\%$, если $S_{зу_{ижд}} \leq 600 \text{ м}^2$;

$K_z z_{ижд}^{\max} = (600 / S_{зу_{ижд}}) \times 40\% + ((S_{зу_{ижд}} - 600) / S_{зу_{ижд}}) \times 10\%$, если $S_{зу_{ижд}} > 600 \text{ м}^2$.

Максимальная этажность индивидуальных жилых домов - 3 этажа.

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

2.1.6. В случаях, на условиях и в порядке, предусмотренными нормативами градостроительного проектирования Московской области, допускается строительство и реконструкция жилых и нежилых зданий с отклонением от максимально допустимой этажности 7 этажей в городе Лосино-Петровский, установленной в нормативах градостроительного проектирования Московской области.

2.1.7. Существующие кварталы площадью более 3 га рекомендуется преобразовывать до меньших размеров посредством дополнительной прокладки проездов, пешеходных улиц и аллей.

2.1.8. Для квартала площадью более 3 га, максимальный коэффициент застройки квартала и максимальная плотность застройки квартала многоквартирными домами, приведенные в таблице 1, дополнительно умножаются на понижающий коэффициент $K_{кор}$, рассчитываемый по формуле:

$$K_{кор} = 1 - 0,25 \times (S_{кв жил} - 3,0) / S_{кв жил},$$

где $S_{кв жил}$ – площадь территории квартала за вычетом площади находящихся в границах квартала земельных участков объектов нежилого назначения перечисленных в таблице 5 видов, если площадь этих участков более 25% площади квартала.

Понижающий коэффициент $K_{кор}$ призван стимулировать проектирование новых жилых кварталов с площадью не более 3 га и сохранить резерв территории в существующих кварталах с площадью более 3 га для прокладки проездов, пешеходных улиц или аллей с целью разделения таких кварталов.

2.2. Расчетные показатели в области озеленения территорий и мест массового отдыха населения.

2.2.1. Для расчета потребности населения в озелененных территориях используется показатель – минимальная удельная площадь озелененных территорий в квадратных метрах на одного жителя. В озелененную территорию вместе с парками, озелененными территориями общего пользования (садами, скверами, бульварами) включаются озелененные части территорий при объектах жилищного строительства, при объектах образования, здравоохранения, культуры, спорта, административно-управленческих и иных объектах. Указанный показатель, дифференцированный по элементам планировочной структуры, приведен в таблице 3.

Таблица 3

Расчетный показатель	Элементы планировочной структуры		
	в границах квартала	в границах жилого района	в границах города
Минимальная удельная площадь озелененных территорий, м ² /чел.	7,1	14,8	25,0
в том числе парков и озелененных территорий общего пользования, м ² /чел.		5,2	14,7

2.2.2. Площадь парков в городе Лосино-Петровский принимается из расчета не менее 3,0 м²/чел.

2.2.3. Пешеходная доступность до ближайшего бульвара, сквера или парка в городе принимается:

- для жителей многоквартирных жилых домов - не более 1,0 км;
- для жителей, блокированных и индивидуальных жилых домов - не более 1,5 км.

2.3. Расчетные показатели для производственных территорий.

2.3.1. Для расчета предельных параметров проектируемых территорий производственного назначения в городском округе в части допустимой интенсивности использования территорий применяется показатель - максимальный коэффициент застройки земельного участка, приведенный в таблице 4.

Таблица 4

Виды объектов	Максимальный коэффициент застройки земельного участка, %
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
издательская и полиграфическая деятельность, производство машин и оборудования	55
производство оптического и электрооборудования	60
производство транспортных средств и оборудования	55
иные производственные объекты	45

Примечание: коэффициент застройки земельного участка на производственной территории определяется как отношение площади территории земельного участка, застроенной зданиями, строениями и сооружениями, к общей площади земельного участка, выраженное в процентах. При этом застроенной считается 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 погрузо-разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые склады различного назначения.

2.4. Расчетные показатели объектов социального и коммунально-бытового назначения.

2.4.1. Виды и примерный состав объектов социального и коммунально-бытового назначения, в границах жилого квартала, жилого района и города приведен в таблице 5.

2.4.2. При расчете минимально необходимых размеров территории для размещения объектов местного значения в границах квартала, жилого района, города применяется показатель - минимальная удельная площадь территории для размещения объектов в расчете на человека.

Таблица 5

Виды объектов	Примерный состав объектов в границах		
	жилого квартала	жилого район	города
Объекты физической культуры и спорта	спортивные площадки	Физкультурно-оздоровительные комплексы, плоскостные сооружения	Стадионы, дворцы спорта, спортивные залы, плавательные бассейны
Объекты торговли и общественного питания	Магазины продовольственных и промышленных товаров, пункты общественного питания	Торговые центры, рестораны, кафе, бары, столовые, кулинарии	Торговые комплексы, универсальные и специализированные рынки, ярмарки, рестораны
Объекты коммунально-бытового назначения	Приемные пункты химчисток и прачечных, салоны - парикмахерские	Ателье, ремонтные мастерские, общественные туалеты	Гостиницы, дома быта, бани, предприятия ритуальных услуг
Объекты связи, финансовых, юридических и др. услуг		Отделения почтовой связи, отделения банков	Проектные и конструкторские бюро, офисные центры, юридические консультации, риэлтерские и туристические агентства, страховые компании, нотариальные конторы, ломбарды
Объекты здравоохранения		Аптечные учреждения, молочные кухни	Больничные учреждения, амбулаторно-поликлинические учреждения, фельдшерско-акушерские пункты, учреждения скорой медицинской помощи, учреждения охраны материнства и детства в т.ч. родильный дом, женская консультация, санаторно-курортные учреждения, учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека

Объекты образования		Муниципальные дошкольные образовательные организации, муниципальные общеобразовательные организации	Образовательные специализированные организации (школы-интернаты, межшкольные учебные комбинаты, вечерние школы), организации среднего профессионального образования, организации высшего образования, образовательные специализированные организации (автошколы, оборонные учебные заведения), организации дополнительного образования детей (детско-юношеские спортивные школы, центры детского творчества, музыкальные школы, станции юных техников)
Объекты социального обслуживания			Центры социального обслуживания населения, территориальные центры социальной помощи семье и детям, социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних, центры помощи детям, оставшимся без попечения родителей, социальные приюты для детей и подростков, центры психолого-педагогической помощи населению, центры социальной помощи на дому, стационарные учреждения социального обслуживания
Объекты культуры и досуга			Дворцы культуры, музеи, музеи-усадьбы, выставочные залы, кинотеатры, библиотеки, досуговые центры, клубы и учреждения клубного типа
Административные и управленческие объекты			Объекты администрации муниципальных образований, судов, прокуратуры, учреждений юстиции, управления ЗАГС, УВД, военного комиссариата, УФНС, пожарного депо, управления пенсионного фонда, многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг, общественных организаций и объединений

2.4.3. Показатели минимальной удельной площади территории для размещения объектов в городе Лосино-Петровский приведены в таблице 6.

Таблица 6

Вид объектов	Минимальная удельная площадь территории, м ² /чел.								дополни- тельно в границах города
	в границах квартала со средней этажностью жилых домов				дополнительно в границах жилого района со средней этажностью жилых домов				
	3 эт.	5 эт.	7 эт.	17 эт.	3 эт.	5 эт.	7эт.	17 эт.	
Объекты физической культуры и спорта	1,06	1,03	1,02	0,99	1,88	1,83	1,80	1,75	0,24
Объекты торговли и общественного питания	0,57	0,38	0,30	0,17	1,60	1,52	1,48	1,41	0,41
Объекты коммунально-бытового назначения	0,24	0,16	0,13	0,07	0,32	0,30	0,30	0,28	0,05
Объекты связи, финансовых.	0	0	0	0	0,96	0,91	0,89	0,84	0,14
Объекты здравоохранения*	0	0	0	0	0,32	0,30	0,30	0,28	0,54
Объекты образования	0	0	0	0	7,14	6,54	6,22	5,60	0,41
Объекты социального обслуживания*	0	0	0	0	0	0	0	0	0,11
Объекты культуры и досуга	0	0	0	0	0	0	0	0	0,27
Административные и управленческие объекты *	0	0	0	0	0	0	0	0	0,49

Примечания:

1) Показатели минимальной удельной площади территории для промежуточных значений средней этажности жилых домов рассчитываются методом линейной интерполяции.

2) Показатели минимальной удельной площади территории для значений средней этажности жилых домов выше 7 этажей в случаях ранее спроектированных и построенных жилых домов, этажность которых выше установленной максимально допустимой, и в случаях, допускающих строительство с отклонением от установленной максимально допустимой этажности, предусмотренных нормативами градостроительного проектирования Московской области, рассчитываются методом линейной экстраполяции.

3)* Включая объекты, не связанные с решением вопросов местного значения городского округа (например, государственные учреждения, отделения пенсионного фонда), расчетные показатели приводятся в информационно-справочных целях и не являются предметом утверждения в местных нормативах.

2.4.4. В таблице 6 минимальные удельные площади территории для размещения объектов в границах квартала приведена в графе «в границах квартала со средней этажностью жилых домов»; в границах жилого района определяется в графе «в границах жилого района со средней этажностью жилых домов»; в границах города определяется

как сумма площади в жилом районе и дополнительной площади в городе, приведенной в графе «дополнительно в границах города».

2.4.5. Для соблюдения условия минимальной обеспеченности жителей объектами (и территориями) прогнозируемое количество жителей в проектируемой многоквартирной застройке должно рассчитываться по максимуму, т.е. исходя из нижней границы жилищной обеспеченности 20 м²/чел., установленной при расчете максимальной плотности населения в нормативах градостроительного проектирования Московской области.

2.4.6. Планируемая численность населения в квартале, жилом районе определяется как сумма количества жителей в существующей (сохраняемой) застройке и количества прогнозируемых жителей в проектируемой многоквартирной жилой застройке.

2.4.7. Минимальная обеспеченность населения городского округа Лосино-Петровский объектами социального и коммунально-бытового назначения в виде емкостных характеристик, предоставляемых в них услуг в расчете на 1 тыс. человек, принимается:

- 1) площадью торговых объектов - 1510 кв. м²;
- 2) услугами общественного питания – 40 посадочных мест;
- 3) бытовыми услугами – 10,9 рабочих мест;
- 4) единовременной пропускной способностью объектов спорта – 28 единиц;
- 5) площадью спортивных залов – 106 м²;
- 6) площадью зеркала воды плавательных бассейнов – 10 м²;
- 7) площадью спортивных плоскостных сооружений – 950 м².

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

Минимальная обеспеченность жителей местами в муниципальных общеобразовательных организациях принимается из расчета 100 % от количества детей в возрасте от 6 до 15 лет (1-9 классы) и 50% 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.

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 %;
- в школах по различным видам искусств – 12 %.

2.4.8. Минимально необходимые площади земельных участков в зависимости от емкостных характеристик, размещаемых на них объектов социального и коммунально-бытового назначения рекомендуется принимать в соответствии с приложением № 1 к местным нормативам.

2.4.9. Максимальная пешеходная доступность от места жительства до объектов социального и коммунально-бытового назначения принимается не более указанной в таблице 7.

Таблица 7

Виды объектов	Максимальная пешеходная доступность от места жительства, км	
	зоны застройки многоквартирными жилыми домами	зоны застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами
Объекты здравоохранения, в том числе:		
поликлиники	1,0	1,5
молочные кухни	0,5	0,8
аптеки	0,5	0,8
Объекты коммунально-бытового обслуживания	0,5	0,8
Объекты торговли и общественного питания	0,5	0,8
Объекты физической культуры и спорта	1,0	1,5

* Объекты, не связанные с решением вопросов местного значения городского округа. Расчетные показатели для них приводятся в информационно-справочных целях и не являются предметом утверждения в местных нормативах.

2.5. Расчетные показатели мест захоронения.

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

2.5.2. 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.

2.5.3. Вновь создаваемые кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии не менее 300 метров от границ селитебной территории, кладбища с погребением после кремации – 50 метров.

2.5.4. Колумбарии для захоронения урн с прахом после кремации размещаются на специально выделенных земельных участках. Допускается размещение колумбариев за пределами территорий кладбищ, на обособленных участках на расстоянии не менее 50 метров от жилых зданий, территорий образовательных организаций, лечебных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений, садоводческих товариществ, учреждений социального обеспечения населения.

2.5.5. В санитарно-защитной зоне кладбищ, колумбариев не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

2.5.6. 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.

2.6. Расчетные показатели объектов транспортной инфраструктуры.

2.6.1. Расчетный уровень автомобилизации населения при проектировании объектов транспортной инфраструктуры принимается 420 автомобилей на 1 тыс. человек.

2.6.2. Плотность улично-дорожной сети, обеспечивающей транспортное обслуживание кварталов жилой и общественно-деловой застройки в городе Лосино-Петровский, принимается не менее 9,2 км/км².

2.6.3. Пешеходная доступность от места жительства в зонах застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами до ближайшей остановки пассажирского транспорта общего пользования принимается не более 0,8 км, а в зонах застройки многоквартирными жилыми домами – не более 0,5 км.

2.6.4. Максимальная дальность пешеходных подходов от объектов массового посещения до ближайшей остановки транспорта общего пользования приведены в таблице 8.

Таблица 8

Объекты массового посещения	Максимальная дальность пешеходных подходов, км
Зоны массового отдыха	0,2
Торговые центры и комплексы	0,15
Розничные и сельскохозяйственные рынки	0,15
Стадионы	0,2
Станции пригородных железных дорог	0,15
Иные объекты массового посещения	0,25

2.6.5. Расстояния между остановками транспорта общего пользования в зоне жилой застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами не должны превышать 0,8 км, в зоне жилой застройки многоквартирными домами, - 0,6 км, в общественно-деловой зоне с объектами массового посещения - 0,3 км.

2.6.6. Параметры строящихся и реконструируемых объектов улично-дорожной сети города приведены в таблице 9.

Таблица 9

Объекты улично-дорожной сети	Ширина в красных линиях, не менее, м	Ширина полосы движения, м	Число полос движения
Магистральная улица:			
общегородского значения	40	3,75	4
районного значения	35	3,5	2-4
Улицы местного значения	25	3,5	2

2.6.7. Проезжие части второстепенных жилых улиц с односторонней индивидуальной жилой застройкой и тупиковые проезды допускается предусматривать совмещенными с пешеходным движением без устройства отдельного тротуара.

2.6.8. Показатель минимальной потребности в территориях, предназначенных для размещения гаражей и стоянок хранения индивидуального автомобильного транспорта, принадлежащего жителям многоквартирных жилых домов, в расчете на 1 человека в границах города Лосино-Петровский принимается 8,4 м², в разрезе кварталов и жилых районов в зависимости от средней этажности многоквартирных жилых домов приведен в таблице 10.

Таблица 10

Средняя этажность многоквартирных жилых домов	Минимальная площадь территории для хранения индивидуального автомобильного транспорта, м ² /чел.	
	в границах квартала	в границах жилого района
3	4,8	9,1
5	4,1	7,9
7	3,8	7,3
17	3,2	6,2

Примечание: для промежуточных значений средней этажности жилых домов минимальная площадь территории для хранения индивидуального автомобильного транспорта рассчитывается методом линейной интерполяции.

2.6.9. При проектировании новой и реконструкции существующей застройки многоквартирными жилыми домами рекомендуется предусматривать размещение мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта жителей в границах квартала из расчета одно машино-место (парковочное место) на одну квартиру. При недостаточности площади территории квартала размещение автомобилей жителей предусматривается в подземных и (или) многоэтажных надземных гаражах.

2.6.10. В случаях обоснованных технико-экономических ограничений, препятствующих исполнению рекомендаций п.2.6.9, и в условиях сложившейся жилой застройки допускается принимать обеспеченность жителей многоквартирных домов машиноместами для хранения индивидуального автомобильного транспорта (в процентах от расчетного количества необходимого количества мест) на уровне:

- не менее 40% в границах квартала;

- не менее 80% в границах жилого района при соблюдении пешеходной доступности не более 0,5 км от мест жительства до мест хранения индивидуального автомобильного транспорта,

- не менее 100% в границах города при соблюдении транспортной доступности не более чем 15 минут или пешеходной доступности не более 1 км от мест жительства до мест хранения индивидуального автомобильного транспорта.

2.6.11. Подземные гаражи допускается размещать под общественными и жилыми зданиями, а также на незастроенной территории – под проездами, улицами, площадями, хозяйственными площадками, автостоянками.

2.6.12. Минимальный размер земельных участков многоэтажных гаражей легковых автомобилей в зависимости от их этажности принимается в расчете на одно машино-место в соответствии с таблицей 11.

Таблица 11

Этажность гаража	Площадь земельного участка на одно машино-место, м ²
1	30,0
2	20,0
3	14,0
4	12,0
5	10,0

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

2.6.14. Места для хранения личного автомобильного транспорта инвалидов предусматриваются на расстоянии не более 100 м до входов в многоквартирные жилые дома, в которых проживают инвалиды, в объекты социального и коммунально-бытового назначения, в организации, использующие труд инвалидов.

2.6.15. При размещении на территории города объектов социального и культурно-бытового назначения для работников и посетителей объектов рекомендуется предусматривать приобъектные автостоянки (парковки) с количеством парковочных мест в зависимости от вида и емкостных характеристик объектов в соответствии с таблицей 12.

Таблица 12

Виды объектов	Количество парковочных мест
Офисы и административные здания	1 место на 50-60 м ² общей площади здания
Магазины	1 место на 40-50 м ² общей площади, но не менее 2 мест на объект
Спортивные залы	1 место на 5-7 мест в раздевалке
Кафе, ресторан	1 место на 7-10 посадочных мест, но не менее 4 мест на объект
Поликлиника	1 место на 30-50 посещений в смену, но не менее 4 мест на объект
Больница	1 место на 15-20 койко-мест, но не менее 4 мест на объект
Отделение полиции	3 места на объект
Организации общего и профессионального образования	1 место на 25 учащихся, но не менее 4 мест на объект
Дошкольные образовательные организации	3 места на объект
Отделение связи	2 места на объект
Отделение банка	2 места на объект
Баня	1 место на 6-7 мест
Парк	1 место на 300 м ² площади парка

2.6.16. На автостоянках при объектах торговли, сферы услуг, объектах здравоохранения, спортивных и культурно-зрелищных объектах следует предусматривать не менее 10 % общего числа парковочных мест для автомобилей инвалидов, но не менее одного места.

2.6.17. Площадь территории для размещения одного автомобиля на автостоянках принимается 22,5 м². При устройстве автостоянок в уширениях проезжих частей улиц и проездов площадь для размещения 1 автомобиля принимается 18,0 м².

2.6.18. Автозаправочные станции проектируются из расчета одна топливораздаточная колонка на 1200 легковых автомобилей, принимая площадь земельных участков для размещения станций не менее:

- на 2 колонки - 0,1 га;
- на 5 колонок - 0,2 га;
- на 7 колонок - 0,3 га.

на 9 колонок - 0,35 га.

2.6.19. Для движения велосипедного транспорта в городе организуются велосипедные дорожки. Велосипедная дорожка, или велодорожка – это выделенная или отдельно проложенная часть улицы в населенном пункте или автомобильной дороги между населенными пунктами. Велодорожки могут быть с односторонним (они обычно располагаются по обеим сторонам проезжей части) и двусторонним движением. Если велосипедная дорожка является частью улицы или автомобильной дороги общего пользования, она отделяется от проезжей части разделительной полосой, газоном, бордюром или разметкой.

2.6.20. В городе должно быть не менее 1 велодорожки в центральной его части, не менее 1 велодорожки в каждом жилом районе и рекреационной зоне. Протяженностью велодорожек, как правило, должна быть более 500 м. Ширина велодорожки с однополосным односторонним движением не может быть менее 1,0 м, двухполосного одностороннего - 1,75 м, двухполосного разностороннего – 2,5 м.

2.6.21. Рекомендуются создавать из велодорожек сеть, связывающую жилую застройку с объектами массового посещения. Возле объектов массового посещения необходимо сооружать открытые велосипедные стоянки, оборудованные стойками, боксами или другими устройствами для постановки и хранения велосипедов из расчета перспективного использования велосипедов:

предприятия, учреждения, организации – для 10% персонала и единовременных посетителей;

объекты торговли, общественного питания, культуры, досуга – для 15% персонала и единовременных посетителей;

транспортные пересадочные узлы – не менее 10 % от предусмотренного количества парковочных мест автомобилей.

2.7. Расчетные показатели в области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения.

2.7.1. Основные объекты инженерной инфраструктуры, сгруппированные по целевому назначению приведены в таблице 13.

Таблица 13

Назначение объектов инженерной инфраструктуры	Примерный состав объектов
Электроснабжение	Понижающие станции, линии электропередачи
Газоснабжение	Газораспределительные станции, газонаполнительные пункты, газопроводы высокого давления, газопроводы среднего давления
Теплоснабжение	Теплоэлектроцентрали, котельные, магистральные сети
Водоснабжение	Водозаборы, водоочистные сооружения, насосные станции, магистральные сети
Водоотведение	Канализационные очистные сооружения, головные канализационные насосные станции, канализационные насосные станции, магистральные сети

2.7.2. Потребности в территориях, предназначенных для размещения объектов инженерной инфраструктуры в границах городского округа, определяется из расчета не менее 0,138 га на 1 тыс. человек.

2.7.3. Показатели обеспечения жителей города Лосино-Петровский объектами газоснабжения принимаются в виде удельного месячного расхода природного газа на коммунально-бытовые нужды в расчете на одного жителя в месяц приведены в таблице 14.

Таблица 14

№ п/п	Направления использования природного газа	Единица измерения	Нормативы потребления природного газа
1	Приготовление пищи и нагрев воды с использованием газовой плиты при наличии центрального отопления и центрального горячего водоснабжения	м ³ /чел. (в месяц)	10,0
2	Приготовление пищи и нагрев воды с использованием газовой плиты и газового водонагревателя при отсутствии центрального горячего водоснабжения	м ³ /чел. (в месяц)	23,1
3	Приготовление пищи и нагрев воды с использованием газовой плиты при отсутствии газового водонагревателя и центрального горячего водоснабжения	м ³ /чел. (в месяц)	11,6
4	Нагрев воды с использованием газового водонагревателя	м ³ /чел. (в месяц)	13,1
5	Индивидуальное (поквартирное) отопление жилых помещений (жилых домов, квартир, комнат)	м ³ /м ² отапливаемой площади (в месяц)	7,0
6	Прочие цели (отопление нежилых помещений)	м ³ /м ² отапливаемой площади (в месяц)	26,0

2.7.4. При наличии установленных и подключенных бытовых газовых плит и газовых водонагревателей в жилых помещениях (жилых домах, квартирах, комнатах) в случае отсутствия в них постоянно проживающих граждан, объем потребления природного газа рекомендуется определять в целом на жилое помещение (жилой дом, квартиру, комнату), исходя из среднестатистического количества членов семьи в Московской области.

2.7.5. Расчетные показатели теплоснабжения жителей, в виде нормативов потребления тепловой энергии и требований к ограждающим конструкциям зданий и сооружений, принимаются в соответствии со сводом правил СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003.

Расчетные показатели водоснабжения жителей, в виде нормативов потребления холодного и горячего водоснабжения, водоотведения принимаются в соответствии со

сводом правил СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий». Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* раздел 10, приложение А.

2.7.6. Расчетные показатели энергоснабжения жителей, в виде нормативов потребления электроэнергии, принимаются в соответствии со сводом правил СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» - раздел 6.

Расчетные показатели в сфере энергосбережения и соответствия зданий, строений и сооружений требованиям энергетической эффективности принимаются в соответствии со строительными нормами и правилами СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

2.7.7. Максимальные размеры земельных участков для размещения водоочистных сооружений в зависимости от их производительности приведены в таблице 15.

Таблица 15

Производительность, тыс. м ³ /сут.	Площадь, га
до 0,1	0,3
от 0,1 до 0,4	0,35
от 0,4 до 0,8	0,4
от 0,8 до 1,5	0,7
от 1,5 до 3,0	1,0

2.7.8. Для отдельно стоящих неканализованных индивидуальных жилых домов при расходе сточных вод до 1 м³/сут. допускается применение гидроизолированных снаружи и изнутри выгребов с вывозом стоков на очистные сооружения полной биологической очистки.

2.7.9. Максимальный размер земельного участка для размещения понизительных подстанций напряжением 35 кВ и выше принимается 0,6 га.

2.7.10. Максимальные размеры земельных участков для размещения котельных в зависимости от их производительности приведены в таблице 16.

Таблица 16

Теплопроизводительность, Гкал/час	Площадь, га
до 5	0,7
от 5 до 10	1,0
от 10 до 50	1,5

2.7.11. Размеры земельных участков для размещения газонаполнительных пунктов и промежуточных складов баллонов принимаются не более 0,5 га.

2.7.12. В зонах застройки многоэтажными многоквартирными домами следует предусматривать дождевую канализацию закрытого типа. Применение открытых водоотводящих устройств (канав, кюветов, лотков) допускается в районах одно-, двухэтажной застройки, на территории парков с устройством мостиков или труб на пересечении с улицами, дорогами, проездами и тротуарами.

2.7.13. Размещение подземных инженерных сетей, за исключением газовых сетей низкого давления и кабельных сетей, предусматривается преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог.

2.7.14. Размещение газовых сетей низкого давления и кабельных сетей (силовые, связи, сигнализации и диспетчерские) предусматривается вне пределов поперечных профилей улиц и дорог.

2.8. Расчетные показатели в области благоустройства придомовой территории.

2.8.1. Часть земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома, незастроенная непосредственно многоквартирным жилым домом, образует придомовую территорию с элементами благоустройства и обслуживания дома, включая:

- 1) подходы и подъезды к дому;
- 2) стоянки для хранения индивидуального автомобильного транспорта (включая гостевые и приобъектные, если в доме есть встроенные и пристроенные нежилые помещения);
- 3) территория зеленых насаждений с площадками для игр детей и отдыха взрослых, занятий физической культурой и спортом;
- 4) хозяйственные (контейнерные) площадки для сбора мусора.

2.8.2. Для расчета минимального размера элемента придомовой территории используется показатель - минимальная удельная площадь элемента придомовой территории. Удельная площадь элемента придомовой территории определяется как отношение площади элемента придомовой территории в квадратных метрах, к общей площади квартир, встроенных и пристроенных помещений многоквартирного жилого дома в квадратных метрах. Показатели минимальной удельной площади придомовой территории и отдельных ее элементов для многоквартирных жилых домов различной средней этажности приведены в таблице 17.

Таблица 17

Придомовая территория многоквартирного жилого дома и ее элементы	Минимальная удельная площадь придомовой территории и ее элементов			
	3 эт.	5 эт.	7 эт.	17 эт.
Стоянки для хранения индивидуального автомобильного транспорта	0,24	0,21	0,19	0,17
Территория зеленых насаждений с площадками для игр детей и отдыха взрослых, занятий физической культурой и спортом	0,41	0,41	0,41	0,41
Хозяйственные (контейнерные) площадки для сбора мусора	0,005	0,005	0,005	0,005
Придомовая территория в целом	0,95	0,83	0,77	0,68

Примечания:

1) для промежуточных значений средней этажности жилых домов минимальная удельная площадь придомовой территории и ее элементов рассчитывается методом линейной интерполяции;

2) применительно к встроенным и пристроенным нежилым помещениям допускается перераспределять до 60 % удельной площади территории зеленых насаждений с площадками для игр детей и отдыха взрослых, занятий физической культурой и спортом в пользу удельной площади приобъектных стоянок, обслуживающих нежилые помещения;

3) допускается устройство общей контейнерной площадки для сбора мусора, обслуживающей несколько домов на смежных земельных участках;

4) при подготовке проектов межевания территории квартала допускается за счет пропорционального перераспределения части придомовых территорий жилых домов формирование отдельных земельных участков:

- для общих внутриквартальных детских и спортивных площадок;
- для внутриквартального озеленения;

- для стоянок (в том числе многоэтажных и подземных) индивидуального автомобильного транспорта жителей многоквартирных домов квартала.

2.8.3. Придомовые площадки размещаются от окон жилых и общественных зданий на расстоянии:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м,
- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м,
- для занятий физической культурой - не менее 10 м (спортивные площадки для футбола, хоккея и других командных игровых видов спорта - не менее 40м),
- для мусоросборников - не менее 20 м.

2.8.4. Расстояния от контейнерных площадок до площадок для отдыха, игр и занятий физической культурой, а также до границ детских дошкольных организаций и лечебных учреждений следует принимать не менее 20 м.

2.8.5. На территории жилой застройки с многоквартирными домами, не оборудованными мусоросборными камерами, расстояние подходов к контейнерным площадкам для сбора твердых бытовых отходов следует принимать не более 100 м. В случаях, когда вывоз крупногабаритного мусора, организован по специальному графику либо по вызовам специальных автомобилей, допускается не планировать устройство площадок для складирования крупногабаритного мусора. Размеры территории для размещения контейнерных площадок определяются в зависимости от показателя расчета накопления твердых бытовых отходов на жителя в год, количества жителей, а также типа, вместимости и количества контейнеров, с соблюдением норматива удельного размера хозяйственной площадки, приведенного в таблице 17. К контейнерным площадкам должны быть обеспечены подъезды, позволяющие маневрировать обслуживающему мусоровозному транспорту.

2.8.6. Хозяйственные площадки на территориях, застроенных индивидуальными жилыми домами, предусматриваются в пределах земельных участков, на которых размещаются эти дома (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15 домов, но не далее чем в 100 м от входа в дом).

2.8.7. К каждому земельному участку индивидуальной жилой застройки предусматривается проезд с твердым покрытием шириной не менее 3,5 м с устройством необходимых разъездных карманов.

2.8.8. Тупиковые проезды заканчиваются разворотными площадками размерами 15х15 м.

2.8.9. Минимальные расстояния от индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек на одном земельном участке до индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках принимаются в соответствии с требованиями технических регламентов.

2.8.10. На земельном участке расстояние от его границы до стены индивидуального жилого дома принимается не менее 3 м, до хозяйственных построек - не менее 1 м.

2.8.11. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома принимается не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

2.8.12. Общественные туалеты размещаются на расстоянии не менее 50 м от жилых и общественных зданий из расчета 1 прибор на 1 тыс. человек.

2.8.13. Отдельно стоящие инженерные сооружения (трансформаторные подстанции, насосные, котельные и т.п.), как правило, должны иметь самостоятельные земельные участки. При сохранении и размещении инженерных сооружений в границах земельных участков другого назначения следует предусматривать беспрепятственный подход и подъезд к этим сооружениям, а также другие условия их нормального функционирования.

2.8.14. В правилах благоустройства территории городского округа Лосино-Петровский наряду с показателями, приведенными в пунктах 2.8.1-2.8.13 местных нормативов, могут устанавливаться иные показатели обеспечения объектами благоустройства территории.

2.9. Расчетные показатели в областях территориальной обороны, гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

2.9.1. Объекты местного значения, необходимые для осуществления мероприятий по территориальной обороне и гражданской обороне на территории городского округа проектируются в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» с учетом требований СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны».

2.9.2. Объекты местного значения, необходимые для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на территории муниципального района проектируются в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» с учетом требований ГОСТ Р 22.0.07-95 и СП 11-112-2001.

2.9.3. Объекты местного значения, для пожарной охраны проектируются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Расчетные показатели количества пожарных депо и пожарных автомобилей для населенных пунктов следует принимать в соответствии с нормами пожарной безопасности НПБ 101-95.

3. Материалы по обоснованию расчетных показателей, содержащихся в основной части нормативов градостроительного проектирования.

3.1. Обоснование расчетных показателей основывается на:

1) применении и соблюдении требований и норм, связанных с градостроительной деятельностью, содержащихся:

- в нормативных правовых актах Российской Федерации;
- в нормативных правовых актах Московской области;
- в муниципальных правовых актах городского округа Лосино-Петровский;
- в национальных стандартах и сводах правил;

2) соблюдении:

- технических регламентов;
- нормативов градостроительного проектирования Московской области;

3) учете показателей и данных, содержащихся:

- в планах и программах комплексного социально-экономического развития городского округа Лосино-Петровский, при реализации которых осуществляется создание объектов местного значения;

- в официальных статистических отчетах, содержащих сведения о состоянии экономики и социальной сферы, социально-демографическом составе и плотности населения на территории городского округа Лосино-Петровский;

- в утвержденных документах территориального планирования Российской Федерации и Московской области;

- в утвержденных документах территориального планирования городского округа Лосино-Петровский и материалах по их обоснованию;

- в утвержденных проектах планировки и материалах по их обоснованию;

- в методических материалах в области градостроительной деятельности;

4) корректном применении математических моделей и методов при проведении аналитических расчетов показателей местных нормативов.

3.2. Материалы по обоснованию расчетных показателей с привязкой их к пунктам основной части нормативов градостроительного проектирования приведены в таблице 18. Материалы по обоснованию включают ссылки на использованные документы в виде [№ документа в таблице 19], извлечения из этих документов, краткие пояснения и при необходимости математические расчеты.

Таблица 18

Номера пунктов и таблиц с расчетными показателями	Материалы по обоснованию расчетных показателей
2.1.2 таблица 1 2.1.3 таблица 2	Максимальные коэффициент и плотность застройки жилого квартала многоквартирными и блокированными жилыми домами установлены по [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.15 и таблица № 2) для города с численностью населения от 15 до 50 тыс. человек, расположенном в городской устойчивой системе расселения.
2.1.4	Рекомендуемые в [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.16, таблица № 3) размеры земельных участков, предоставляемых для застройки индивидуальными жилыми домами, лежат в интервале 200 – 600 м ² . Коэффициент застройки земельного участка (см. раздел I, подраздел 1, п.1.17) должен быть не более 40 % и этажность не более 3 этажей. При этом площадь застройки может достигать $600 \times (40\% / 100\%) = 240 \text{ м}^2$, а поэтажная площадь дома на одну семью $240 \times 3 = 720 \text{ м}^2$, что позволяет удовлетворить запросы большинства семей. Рост комфортности проживания на земельном участке площадью, превышающей 600 м ² обеспечивается сокращением доли застройки до 10% (в пользу увеличением рекреационной составляющей) на площади участка, соответствующей превышению. Участкам до 600 м ² соответствует наибольшая плотность застройки 12000 м ² /га, которая существенно выше плотности 9600 м ² /га, установленной для застройки квартала 3 этажными многоквартирными домами. С увеличением площади земельного участка, (например, до 800; 1000; 1200 м ²) последовательно снижается максимальный коэффициент застройки (32,5; 28,0; 25,0%) и максимальная плотность застройки (9750; 8400; 7500 м ² /га), обеспечивая умеренный рост максимальной поэтажной площади индивидуального дома (780; 840; 900 м ²).
2.1.6	Максимально допустимая этажность жилых и нежилых зданий принята по [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.10 и таблица № 1). Городской округ Лосино-Петровский входит в состав Мытищинско-Пушкинско-Щёлковской городской устойчивой системы расселения. Для города с численностью населения в диапазоне от 15 до 50 тыс. чел. максимальная этажность 7 этажей.
2.2.1 таблица 3	Минимальная удельная площадь озеленённых территорий в таблице 3 установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.17 и таблица № 33). Значения для озеленённых территорий общего пользования установлены по данным строки 9 таблицы № 13[1].
2.2.2	Минимальная площадь парков установлена в соответствии с [1] (см. раздел I,

	подраздел 5, п.5.16) и с [3] (см. п. 5.11).
2.2.3	Пешеходная доступность бульвара, сквера или парка установлена с учетом [1] (см. раздел I, подраздел 6, п.6.9 и таблица № 34) и [2] (см. п. 9.15).
2.3.1 таблица 4	Максимальный коэффициент застройки земельного участка в таблице 4 установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 2, п. 2.3и таблица № 4).
2.4.3 таблицы 6	Минимальная удельная площадь территории для размещения объектов в таблице 6 установлена в соответствии с [1] (см. раздел I, подраздел 1, п. 5.5и таблица № 13).
2.4.7	Обеспеченность жителей местами в дошкольных образовательных организациях, и общеобразовательных организациях (школах) установлена в соответствии с [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.18). Обеспеченность жителей местами площадью торговых объектов, услугами общественного питания, бытовыми услугами установлена в соответствии с [6] (см. раздел 4). Обеспеченность жителей объектами спорта (единовременная пропускная способность объектов спорта), спортивными залами, плавательными бассейнами, спортивными плоскостными сооружениями установлена в соответствии с [7] (см. приложение № 4).
2.4.8 Приложение № 1	Минимально рекомендуемые площади земельных участков для размещения на них объектов социального и коммунально-бытового назначения установлены с учетом [2] (см. приложение Ж) и [8](см. приложение П).
2.4.9 таблица 7	Максимальная пешеходная доступность от места жительства до объектов социального и коммунально-бытового назначения установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 6, п.6.9и таблица № 34).
2.5	Расчетные показатели для кладбищ установлены по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.19).
2.6.1	Расчетный уровень автомобилизации установлен по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.10).
2.6.2	Плотность улично-дорожной сети $P_{удс}$ с прямоугольной структурой кварталов определяется по формуле: $P_{удс} = L_{удс} / (S_{кв} + S_{удс}) = (X + Y + d) / (X \times Y) + (X + Y + d) \times d$ где $S_{кв}$ – площадь квартала; $L_{удс}$ – длина участка улицы, обслуживающей квартал; $S_{удс}$ – площадь участка улицы, обслуживающей квартал; Y – длина квартала; X – ширина квартала; d – ширина улицы. Минимальная плотность улично-дорожной сети установлена с учетом [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.5), исходя из размера квартала $X = 0,08 \div 0,18$ км, $Y = 0,20 \div 0,40$ км и ширины улицы $d = 0,025 \div 0,040$ км при застройке многоквартирными домами ($P_{удс} = 9,2$ км/км ²).
2.6.3	Пешеходная доступность от места жительства до ближайшей остановки пассажирского транспорта установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 6, п.6.9 и таблица № 34, последняя строка).
2.6.4 таблица 8	Максимальная дальность пешеходных подходов от объектов массового посещения до ближайшей остановки транспорта общего пользования установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 6, п.6.10 и таблица № 35).
2.6.6 таблица 9	Параметры объектов улично-дорожной сети установлены с учетом [2] (см. 11.5 и таблицы 8 и 9) и [8](см. п. 10.13 и п. 10.17, таблицы 6 и 8).

2.6.8 таблица 10	Показатель минимальной площади территории и для хранения индивидуального автомобильного транспорта в границах квартала и жилого район в расчете на жителя многоквартирного дома различной этажности установлен в соответствии с [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.5-5.6 и таблица № 13, строки 1 и 13). Так при этажности 7 показатель для квартала $2,3+1,5=3,8$ м ² /чел, для жилого района $2,3+1,5+3,54=7,3$ м ² /чел.
2.6.9 2.6.10	Расчетные показатели обеспеченности машино-местами (парковочными местами) жителей многоквартирных домов установлены по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.12).
2.6.12 таблица 11	Минимальный размер земельных участков многоэтажных гаражей установлен с учетом [2] (см. п. 11.22).
2.6.15 таблица 12	Расчетные показатели вместимости приобъектных стоянок установлены с учетом [2] (см. приложение К).
2.6.17	Расчетная площадь одного парковочного места установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.11).
2.6.18	Минимальная удельная площадь земельного участка для автозаправочных станций установлена с учетом [2] (см. п. 11.27).
2.7.2.	Минимальная удельная потребность территории для размещение объектов инженерной инфраструктуры установлена с учетом [1] (см. раздел I, подраздел 5 п. 5.5 и таблицы № 13, строка 2).
2.7.3 таблица 14	Показатели обеспечения жителей городского округа объектами газоснабжения принимаются в соответствии с [4].
2.7.7 таблица 15	Максимальные размеры земельных участков для размещения водоочистных сооружений установлены с учетом [8] (см. п. 11.4).
2.7.9	Максимальные размеры земельных участков для размещения понизительных подстанций установлены с учетом [8] (см. п. 11.7).
2.7.10 таблица 16	Максимальные размеры земельных участков для размещения котельных установлены с учетом [2] (см. п. 12.27) и [8] (см. п. 11.10).
2.8.2 таблица 17	<p>Минимальная удельная площадь придомовой территории G_{3y}^{\min} связана с максимальным коэффициентом застройки K_{33y}^{\max} и средней этажностью многоквартирного дома $N_{эт}$ формулой:</p> $G_{3y}^{\min} = (1 - K_{33y}^{\max}) / (K_{33y}^{\max} \times N_{эт} \times k),$ <p>где k – отношение площади квартир на этаже к площади этажа в габаритах наружных стен, $k \approx 0,75$.</p> <p>При фиксированной этажности домов максимальные коэффициент застройки земельного участка не должен превосходить максимальный коэффициент застройки квартала ($K_{33y}^{\max} \leq K_{з\ кв}^{\max}$), состоящего из нескольких таких участков, т.к. коэффициент застройки квартала является взвешенной суммой коэффициентов застройки земельных участков, входящих в квартал.</p> <p>Поэтому, подставляя в формулу $K_{33y}^{\max} = K_{з\ кв}^{\max}$, получаем:</p> $G_{3y}^{\min}(N_{эт}) = (1 - K_{з\ кв}^{\max}) / (K_{з\ кв}^{\max} \times N_{эт} \times k).$ <p>Минимальная удельная площадь придомовой территории G_{3y}^{\min} подобно максимальному коэффициенту застройки $K_{з\ кв}^{\max}$ убывает с ростом этажности. Поэтому G_{3y}^{\min}, рассчитанная на фиксированную среднюю этажность, например, $N_{эт}=3$, является оценкой снизу для диапазона этажности от 1 до 3.</p> $G_{3y}^{\min}(3) = (1 - 0,32) / (0,32 \times 3 \times 0,75) = 0,95.$ <p>Минимальная удельная площадь территории для организации стоянок индивидуального автомобильного транспорта рассчитана по данным [1] (см. строки 1 и 14 таблицы № 13) о минимально необходимой площади территории объектов для хранения индивидуального автомобильного</p>

	<p>транспорта при жилищной обеспеченности $20 \text{ м}^2/\text{чел.}$ $(3,12+1,6)/20 = 0,24$, что соответствует обеспеченности машиноместами на придомовой территории на уровне не ниже $100\% \times (3,12+1,6)/(22,5 \times 0,42) = 50\%$.</p> <p>Минимальная удельная площадь территории зеленых насаждений с площадками для отдыха, игр и спорта установлены исходя из нормы озеленения $8,1 \text{ м}^2$ на жителя при жилищной обеспеченности $20 \text{ м}^2/\text{чел.}$ $8,2/20 = 0,405$.</p> <p>Для средней этажности 5, 7 и 17 этажей минимальные удельные площади рассчитываются аналогично по описанному алгоритму.</p>
2.8.3 2.8.4	Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий до придомовых площадок установлены с учетом [2] (см. п.7.5).
2.8.8	Размеры разворотных площадок тупиковых проездов устанавливаются с учетом [8] (см. п. 10.13).
2.8.10 2.8.11	Минимальные отступы от границ земельного участка до стены индивидуального жилого дома, расстояние от туалета до стен соседнего дома установлены с учетом [2] (см. п.7.1).

3.3. Перечень использованных документов, на которые содержатся ссылки в таблице 16, приведен в таблице 19.

Таблица 19

№ п/п	Документы, использованные в материалах по обоснованию расчетных показателей
1	Нормативы градостроительного проектирования Московской области (утв. постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30)
2	<i>Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 № 820)</i>
3	Указания. Региональный парковый стандарт Московской области (утв. постановлением Правительства Московской области от 23.12.2013 № 1098/55)
4	<i>Нормативы потребления природного газа населением при отсутствии приборов учета газа (утв. постановлением Правительства Московской области от 09.11.2006 № 1047/43)</i>
5	<i>Государственная программа Московской области «Архитектура и градостроительство Подмосковья» на 2014 - 2018 годы (утв. постановлением Правительства Московской области от 23.08.2013 № 661/37)</i>
6	<i>Государственная программа Московской области «Предпринимательство Подмосковья» (утв. постановлением Правительства Московской области от 23.08.2013 № 662/37)</i>
7	<i>Государственная программа Московской области «Спорт Подмосковья» (утв. постановлением Правительства Московской области от 23.08.2013 № 653/33)</i>
8	<i>Территориальные строительные нормы Московской области «Планировка и застройка городских и сельских поселений ТСН ПЗП-99 МО (ТСН 30-303-2000)» (приняты и введены в действие распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 17.12.1999 № 339 в соответствии с постановлением Правительства Московской области от 13.04.1998 № 18/11)</i>

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

4.1. 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.

4.2 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.

4.3. 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.

4.4. На территории городского округа Лосино-Петровский местные нормативы являются обязательными в области применения, описанной в п. 4.1, 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.

4.5. 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.

4.6. 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).

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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

4.10 Правила применения расчетных показателей на примерах решения демонстрационных задач приведены в приложении № 2 к местным нормативам.

Приложение № 1
к местным нормативам
градостроительного проектирования
городского округа Лосино-Петровский
(рекомендуемое)

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	Характеристик а (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	Специаль- ный автомобиль			0,07 и не менее 0,1 на объект
8.	Дома-интернаты (пансионаты) обще-го типа для граждан пожилого воз-раста (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
градостроительного проектирования
городского округа Лосино-Петровский

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

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

Требуется: установить соответствие коэффициента застройки $K_{з\ кв}$ и плотности застройки $P_{з\ кв}$ 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 $K_{з\ кв}$, плотность застройки $P_{з\ кв}$ квартала жилыми домами и средняя этажность домов $N_{эт\ ср}$ в квартале по формулам:

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

$$P_{з\ кв} = S_{эт\ сум} / S_{кв};$$

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

$$K_{з\ кв} = 100 \times 5500 / 27000 = 20,4\% ;$$

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

$$N_{эт\ ср} = 36800 / 7000 = 5,8.$$

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 $K_{з\ кв}^{\max}(5,8)$ по формуле:

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

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

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

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

$R_{з кв}^{\max}(5,8) = (22,4 \times 5,8) / 100 = 1,30 \text{ м}^2/\text{м}^2$, что эквивалентно $13000 \text{ м}^2/\text{га}$ или методом линейной интерполяции по табличным значениям.

5) Проверяются условия соблюдения норматива:

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

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 $K_{з кв}^{\max}(6,6)$

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

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

5) Минимальная потребность в территории в границах квартала для сохраняемых домов с площадью застройки $Sз_{сум}$ и средней этажностью $Nэт_{ср} = 6,6$ определяется по формуле:

$$Стр = Sз_{сум} / (Kз кв^{max}/100\%);$$

$$Стр = 4500 / (20,6 / 100) = 21800 м^2.$$

6) Максимальная площадь части квартала, которая может быть выделена для нового строительства $S_{стр} = S_{кв} - Стр = 28000 - 21800 = 6200 м^2$.

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

8) При расчетной обеспеченности жителей площадью дома $28 м^2/чел.$ 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)

$$Nэт_{ср} = (29700 + 8400) / (4500 + 1200) = 6,7$$

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

На такой территории при нормативной плотности $1,22 м^2/м^2$ застройки 5 этажными домами могут разместиться встроенные объекты площадью $568 \times 1,22 = 692 м^2$, 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 $S_{кв} = 1600 м^2$ размещено 4 многоквартирных жилых дома со следующими параметрами:

Индекс дома, $i = 1, 2, \dots, n$	Площадь застройки дома, $Sз_i, м^2$	Этажность дома, $Nэт_i$
1	500	2
2	500	3
3	1200	5
4	1200	9

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

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

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

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

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

$$Sзy_i = (Стр^{min}_i / Стр^{min}_{сум}) \times Скв;$$

$$Sзy_1 = (1310 / 14980) \times 16000 = 1400 м^2;$$

$$Sзy_2 = (1560 / 14980) \times 16000 = 1670 м^2;$$

$$Sзy_3 = (4920 / 14980) \times 16000 = 5260 м^2;$$

$$Sзy_4 = (7190 / 14980) \times 16000 = 7670 м^2.$$

В случае, если $Стр^{min}_{сум} > Скв$, 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.