



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЗАРАЙСК  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Ленинская, д. 46, г.Зарайск, 140600 Тел. 8 (49666) 2-46-11 Факс: 8(49666) 2-52-46  
e-mail: [sovnet.zmr@mail.ru](mailto:sovnet.zmr@mail.ru)

**РЕШЕНИЕ №16/1**

О местных нормативах градостроительного проектирования городского округа Зарайск Московской области

от 29 марта 2018 года

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава муниципального образования городского округа Зарайск Московской области,

Совет депутатов городского округа Зарайск Московской области решил:

1. Утвердить прилагаемые Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Зарайск Московской области.
2. Опубликовать настоящее решение в газете «За новую жизнь» и разместить на официальном сайте администрации городского округа Зарайск.
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя главы администрации городского округа Зарайск Московской области по градостроительной деятельности Матвеева С. Н.

Председатель Совета депутатов

В.Н. Павлов



Глава городского округа Зарайск

О.А. Сынков



Разослано: ОАиГ-2, юридическому отделу, прокуратуре, в дело.

## **Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Зарайск**

### **1. Общие положения**

1.1. В местных нормативах градостроительного проектирования городского округа Зарайск (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 квартал – часть жилого района, ограниченная магистральными улицами, жилыми улицами, пешеходными аллеями, естественными и искусственными рубежами;

жилой район – жилая территория города, формируемая как группа кварталов, обладающая признаками целостности, 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;

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, которое имеет нарушение здоровья со стойким расстройством

функций организма, обусловленное заболеваниями, последствиями травм или дефектами, приводящее к ограничению жизнедеятельности и вызывающее необходимость его социальной защиты;

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;

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

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 Зарайск.

1.5. Местные нормативы представляют совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения городского округа Зарайск 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 размещению объектов местного значения городского округа и объектов иного значения (в том числе регионального) на территории городского округа.

1.7. Городской округ Зарайск входит в состав Мытищинско-Пушкинско-Щёлковской городской устойчивой системы расселения Московской области. В состав городского округа Зарайск входят город Московской области Зарайск и 124 сельские населенных пункта:.

## **2. Основная часть - расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения городского округа Зарайск 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 жилой застройки являются жилой квартал и жилой район.

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	Жилой квартал	Жилой район
---------	---------------	-------------

этажность многоквартирных жилых домов	Максимальный коэффициент застройки, %	Максимальная плотность застройки, м <sup>2</sup> /га	Максимальный коэффициент застройки, %	Максимальная плотность застройки, м <sup>2</sup> /га	Максимальная плотность населения, чел./га
<b>Город Зарайск</b>					
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
<b>Сельские населенные пункты с численностью населения не менее 1 тыс. чел.</b>					
1	44,8	4480	-	-	-
2	36,1	7230	-	-	-
3	29,9	9000	-	-	-
<b>Сельские населенные пункты с численностью населения менее 1 тыс. чел.</b>					
1	44,7	4470	-	-	-
2	35,9	7190	-	-	-
3	29,7	8920	-	-	-

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) максимальные расчетные показатели для жилых домов выше 4 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;

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

4) 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,  $2 \times (36,7\% / 100\%) \times 10000 = 7340$ ;

- расчетная плотность населения на территории проектируемой многоквартирной застройки равна частному от деления плотности застройки на

показатель обеспеченности одного жителя площадью дома из расчета 28 м<sup>2</sup> суммарной поэтажной площади наземных частей многоквартирных жилых домов.

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 блокированными 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 <sup>2</sup> /га
Город Зарайск		
1	48,5	4850
2	41,2	8230
3	36,1	10830
Сельские населенные пункты с численностью населения не менее 1 тыс. чел.		
1	48,3	4830
2	40,8	8160
3	35,7	10700
Сельские населенные пункты с численностью населения менее 1 тыс. чел.		
1	48,2	4820
2	40,7	8130
3	35,5	10660

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;

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,  $3 \times (36,1\% / 100\%) \times 10000 = 10830$ .

2.1.4. При застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами максимальный коэффициент застройки земельного участка  $K_3$   $z_{иЖС}^{max}$  устанавливается без учета гаражей, строений и сооружений вспомогательного использования, не предназначенных для постоянного проживания и рассчитывается в зависимости от площади земельного участка  $S_{z_{иЖС}}$  по формуле:

$$K_3 z_{иЖС}^{max} = 40\%, \text{ если } S_{z_{иЖС}} \leq 800 \text{ м}^2;$$

$K_3 z_{у_{ижс}}^{\max} = (800 / S_{з_{ижс}}) \times 40\% + ((S_{з_{ижс}} - 800) / S_{з_{ижс}}) \times 10\%$ , если  $S_{з_{ижс}} > 800\text{м}^2$ .

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 п.1.12 раздела I нормативов градостроительного проектирования Московской области, допускается строительство и реконструкция жилых и нежилых зданий с отклонением от максимально допустимой этажности 4 этажа в городе Зарайск, установленной в таблице № 1а нормативов градостроительного проектирования Московской области.

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 – минимальный уровень обеспеченности населения озеленённой территорией в квадратных метрах на одного жителя. В озелененную территорию вместе с парками, озеленёнными территориями общего пользования (садами, скверами, бульварами) включаются озеленённые части территорий при объектах жилищного строительства, при объектах образования, здравоохранения, культуры, массового спорта, административно-управленческих и иных объектах. Указанный показатель, дифференцированный по элементам планировочной структуры, приведен в таблице 3.

Таблица 3

Населенный пункт	Минимальный уровень обеспеченности населения озеленённой территорией, м <sup>2</sup> /чел.		
	в границах жилого квартала	в границах жилого района	в границах населенного пункта
Город Зарайск	7,9	16,6 (5,8)	27,4 (15,9)
Сельские населенные пункты с численностью населения не менее 1 тыс. чел.	-	-	25,9 (7,2)
Сельские населенные пункты с численностью населения менее 1 тыс. чел.	-	-	22,8 (7,3)

Примечание: в скобках приведены значения для парков и озеленённых территорий общего пользования.

2.2.2. Площадь парков в городе Зарайск принимается из расчета не менее 3,0



м<sup>2</sup>/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.

2.2.4. Для жителей сельского населенного пункта транспортная доступность зон массового отдыха населения, расположенных за границей населенного пункта, принимается не более 20 минут.

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
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

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.

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.

Таблица 5

Виды объектов	Примерный состав объектов в границах		
	жилого квартала	жилого района	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

2.4.2. При расчете минимально необходимых размеров территории для размещения

объектов местного значения в границах жилого квартала, жилого района и населенного пункта применяется показатель - минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории для размещения объектов в расчете на человека. При расчете этого показателя для сельского населенного пункта допускается учитывать недостающие объекты, расположенные за границей населенного пункта в границах городского округа.

2.4.3. Минимальные уровни обеспеченности населения площадью территории для размещения объектов в границах планировочных элементов города Зарайск приведены в таблице 6.

Таблица 6

Вид объектов	Минимальные уровни обеспеченности населения площадью территории, м <sup>2</sup> /чел.						Дополнительно в границах города
	в границах квартала со средней этажностью жилых домов			в границах жилого района со средней этажностью жилых домов			
	3 эт.	4 эт.	5 эт.	3 эт.	4 эт.	5 эт.	
Объекты физической культуры и массового	1,17	1,16	1,15	3,25	3,21	3,18	0,24
Объекты торговли и общественного питания	0,58	0,47	0,39	2,33	2,18	2,06	0,41
Объекты коммунально-бытового назначения	0,25	0,20	0,17	0,60	0,56	0,50	0,05
Объекты связи, финансовых,	0	0	0	1,05	1,03	1,00	0,14
Объекты здравоохранения*	0	0	0	0,35	0,34	0,33	0,54
Объекты образования	0	0	0	7,67	7,36	7,07	0,41
Объекты социального обслуживания*	0	0	0	0	0	0	0,11
Объекты культуры и досуга	0	0	0	0	0	0	0,27
Административные и управленческие объекты*	0	0	0	0	0	0	0,49

Примечания:

1) минимальные уровни обеспеченности населения площадью территории для промежуточных значений средней этажности жилых домов рассчитываются методом линейной интерполяции;

2) минимальные уровни обеспеченности населения площадью территории для значений средней этажности 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;

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 минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории для размещения объектов в границах квартала приведен 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. Минимальные уровни обеспеченности населения площадью территории для размещения объектов в сельских населенных пунктах приведены в таблице 7.

Таблица 7

Вид объектов	Минимальные уровни обеспеченности населения площадью территории, м <sup>2</sup> /чел.	
	в границах сельского населенного пункта	дополнительно в границах городского округа
Сельские населенные пункты с численностью населения не менее 1 тыс. чел.		
Объекты физической культуры и массового спорта	3,19	0,24
Объекты торговли и общественного питания	1,43	0,41
Объекты коммунально- бытового назначения	0,37	0,05
Объекты связи, финансовых, юридических и других услуг	0	1,10
Объекты здравоохранения*	0,37	0,17
Объекты образования	0	8,38
Объекты социального обслуживания*	0	0,11
Объекты культуры и досуга	0	0,27
Административные и управленческие объекты *	0	0,49
Сельские населенные пункты с численностью населения менее 1 тыс. чел.		
Объекты физической культуры и массового спорта	3,15	0,24

Объекты торговли и общественного питания	1,99	0,41
Объекты коммунально- бытового назначения	0,56	0,05
Объекты связи, финансовых, юридических и других услуг	0,95	0,14
Объекты здравоохранения*	0,36	0,18
Объекты образования	7,9	0,41
Объекты социального обслуживания*	0	0,11
Объекты культуры и досуга	0,19	0,08
Административные и управленческие объекты *	0,15	0,34

Примечание: \*- 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.

2.4.6. В таблице 7 минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории для размещения объектов в границах сельского населенного пункта приведена в графе "в границах сельского населенного пункта"; в графе "дополнительно в границах городского округа" указывается площадь территории для размещения объектов, обслуживающих жителей населенного пункта за его границей.

2.4.7. 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  $20 \text{ м}^2/\text{чел.}$ , установленной при расчете максимальной плотности населения в нормативах градостроительного проектирования Московской области.

Прогнозируемая численность жителей в проектируемой застройке индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами определяется по количеству проектируемых индивидуальных жилых домов (блоков в блокированных жилых домах), умноженному на среднюю численность семьи, исходя из допущения, что в одном индивидуальном жилом доме (блоке) будет проживать одна семья.

2.4.8. Проектная численность населения в жилом квартале (жилом районе) в целях определения потребности в различных объектах рассчитывается как сумма количества жителей в существующей (сохраняемой) застройке и количества прогнозируемых жителей в проектируемой жилой застройке.

2.4.9. Минимальная обеспеченность населения городского округа Зарайск 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 местного значения –  $301,9 \text{ м}^2$ , в том числе по

продаже продовольственных товаров – 103,3 м<sup>2</sup>, непродовольственных товаров – 198,6 м<sup>2</sup> (при общем количестве объектов в городском округе Зарайск не менее 126);

- 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 м<sup>2</sup>;
- 6) площадью зеркала воды плавательных бассейнах – 10 м<sup>2</sup>;
- 7) площадью спортивных плоскостных сооружений – 950 м<sup>2</sup>;

Минимальная обеспеченность жителей местами в муниципальных дошкольных образовательных организациях принимается из расчета 70 % от количества детей в возрасте от 1 до 6 лет, а при отсутствии сведений о демографическом составе жителей, в том числе в проектируемой жилой застройке, 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 %.

2.4.10. 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.

2.4.11. Максимальная пешеходная доступность в городе Зарайск от места жительства до объектов социального и коммунально-бытового назначения принимается не более указанной в таблице 8.

Таблица 8

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 коммунального и бытового обслуживания	0,5	0,8
Объекты общественного питания	0,5	0,8
Магазины, торговые центры площадью до 1,5 тыс. кв. м	0,15	0,3
Магазины, торговые центры площадью от 1,5 до 5,0 тыс. кв. м	0,5	1,0
Объекты физической культуры и массового спорта	1,0	1,5
Объекты сферы культуры	1,0	1,5

Примечание: \* 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.

2.4.12. Для жителей сельского населенного пункта, обучающихся в организации общего образования, допустимая доступность объекта общего образования, размещенного за границей населенного пункта, принимается:

- пешеходная не более 4 км (для начального общего образования не более 2 км);

- транспортная на специальном школьном автобусе или транспорте общего пользования не более 30 минут (для начального общего образования не более 15 минут).

2.4.13. Для жителей сельского населенного пункта допустимая доступность дошкольной образовательной организации на индивидуальном транспорте или транспорте общего пользования не превышает 30 минут.

2.4.14. Доступность, количество, тип и общая площадь отделений почтовой связи регламентируются ведомственными нормативными документами, в том числе приказом Министерства связи СССР от 27.04.1981 № 178.

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

2.5.5. 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.

2.5.6. Устройство автостоянок осуществляется из расчета 10 парковочных мест на 1 га территории общественного кладбища. На каждой автостоянке должно выделяться не менее 10 процентов (но не менее одного места) для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов.

## 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 Зарайск, принимается не менее 6 км/км<sup>2</sup>. Плотность улично-дорожной сети, обеспечивающей транспортное обслуживание кварталов блокированной и индивидуальной жилой застройки, принимается не менее 11 км/км<sup>2</sup>. Плотность магистральной улично-дорожной сети, в том числе используемой для движения транспорта общего пользования, должна быть не менее 2,2 км/км<sup>2</sup>.

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 9.

Таблица 9

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
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 - 0,4 км.

2.6.6. Параметры строящихся и реконструируемых объектов улично-дорожной сети населенных пунктов приведены в таблице 10.

Таблица 10

Объекты улично-дорожной сети	Ширина в красных линиях, не менее, м	Ширина полосы движения, м	Число полос движения
Город Зарайск			
Магистральная улица: общегородского значения	40	3,75	4
районного значения	35	3,5	2-4
Улица местного значения	25	3,5	2
Сельские населенные пункты			
Главная улица	25	3,5	2-4
Жилая улица: основная	20	3,0	2
второстепенная	15	2,75	2
Проезд: основной	8	2,75-3,0	1
хозяйственный	10	4,5	1

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 Зарайск принимается 9,6 м<sup>2</sup>.

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. В случае недостаточности площади территории квартала размещение автомобилей жителей предусматривается в подземных и (или) многоэтажных надземных гаражах.

2.6.10. При обоснованных технико-экономических ограничениях, препятствующих исполнению рекомендаций п.2.6.9, и в условиях сложившейся жилой застройки допускается принимать обеспеченность жителей многоквартирных домов местами для хранения индивидуального автомобильного транспорта в процентах от расчетного количества мест:

- не менее 40% в границах квартала;
- не менее 90% в границах жилого района и на прилегающих производственных территориях при соблюдении пешеходной доступности от мест

жительства до мест хранения индивидуального автомобильного транспорта не более 0,8 км;

- не менее 100% в границах города при соблюдении транспортной доступности не более чем 15 минут.

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 <sup>2</sup>
1	30,0
2	20,0
3	14,0
4	12,0

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 50-80 м <sup>2</sup> общей площади здания
Торговые центры, торговые комплексы, специализированные торговые объекты, супермаркеты, универсамы, универмаги, рынки и т.д.	1 место на 50 м <sup>2</sup> общей площади, но не менее 2 мест на объект
Кафе, ресторан	1 место на 7-10 посадочных мест, но не менее 4 мест на объект
Спортивные комплексы и стадионы с трибунами	1 место на 25 одновременных посетителей
Физкультурно оздоровительные комплексы, спортивные и тренажерные залы	1 место на 25 м <sup>2</sup> общей площади

Виды объектов	Количество парковочных мест
Культовые объекты	1 место на 50 м <sup>2</sup> общей площади
Бассейны	1 место на 10 одновременных посетителей
Развлекательные центры, кинотеатры, театры	1 место на 5-7 одновременных посетителей (мест)
Гостиницы	1 место на 5 мест
Поликлиника	1 место на 30-50 посещений в смену, но не менее 4 мест на объект
Больница	1 место на 10-15 койко-мест, но не менее 4 мест на объект
Отделение полиции	3 места на объект
Организации среднего профессионального и высшего образования	1 место на 20 учащихся
Общеобразовательная организация	1 место на 25 учащихся
Дошкольные образовательные организации	1 место на 30-35 воспитанников (мест), но 3 места на объект
Отделение связи	2 места на объект
Отделение банка с операционным залом	1 место на 30-40 м <sup>2</sup> общей площади
Банно-оздоровительный комплекс	1 место на 6-7 мест
Парк	1 место на 300 м <sup>2</sup> площади парка
Пляжи	1 место на 10-20 одновременных посетителей

Примечание: количество парковочных мест для видов объектов, не связанных с решением вопросов местного значения городского округа, приводятся в информационно-справочных целях.

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 м<sup>2</sup>. При устройстве автостоянок в уширениях проезжих частей улиц и проездов площадь для размещения 1 автомобиля принимается 18,0 м<sup>2</sup>.

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 (микрорайоне) и рекреационной зоне. Протяженностью велодорожек, как правило, должна быть не менее 0,5 км. 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

Назначение объектов инженерной инфраструктуры	Примерный состав объектов
	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 0,14 га на 1 тыс. человек.

2.7.3. Показатели обеспечения жителей города Зарайск 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 <sup>3</sup> /чел. (в месяц)	10,0
2	Приготовление пищи и нагрев воды с использованием газовой плиты и газового водонагревателя при отсутствии центрального горячего водоснабжения	м <sup>3</sup> /чел. (в месяц)	23,1
3	Приготовление пищи и нагрев воды с использованием газовой плиты при отсутствии газового водонагревателя и центрального горячего водоснабжения	м <sup>3</sup> /чел. (в месяц)	11,6
4	Нагрев воды с использованием газового водонагревателя	м <sup>3</sup> /чел. (в месяц)	13,1
5	Индивидуальное (поквартирное) отопление жилых помещений (жилых домов, квартир, комнат)	м <sup>3</sup> /м <sup>2</sup> отапливаемой площади (в месяц)	7,0
6	Прочие цели (отопление нежилых помещений)	м <sup>3</sup> /м <sup>2</sup> 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 <sup>3</sup> /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 м<sup>3</sup>/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 пониженных 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. Придомовая территория многоквартирного дома кроме части земельного участка, застроенного непосредственно домом, включает объекты (элементы), предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:

- 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 безразмерный 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			
	2 эт.	3 эт.	4 эт.	5 эт.
Стоянки для хранения индивидуального автомобильного транспорта	0,29	0,25	0,23	0,22
Территория зеленых насаждений с площадками для игр детей и отдыха	0,46	0,46	0,46	0,46

взрослых, занятий физической культурой и спортом				
Хозяйственные (контейнерные) площадки для сбора мусора	0,005	0,005	0,005	0,005
Придомовая территория в целом	1,82	1,46	1,27	1,16

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;

5) размеры, требования к размещению, покрытию и иные характеристики детских, спортивных, контейнерных площадок и площадок для отдыха установлены статьями 12-14 Закона Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «Об благоустройстве в Московской области» и регламентированы Правилами благоустройства территории, утвержденными распоряжением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 29.06.2015 № 124-РВ.

2.8.3. 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.

2.8.4. Для многоквартирных домов, не оборудованных 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. К контейнерным площадкам должны быть обеспечены подъезды, позволяющие маневрировать обслуживающему мусоровозному транспорту.

2.8.5. 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).

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

2.8.7. 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.

2.9. 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 городского округа 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 Зарайск;
- 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 Зарайск, 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 Зарайск;

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

- в утвержденных документах территориального планирования городского округа Зарайск 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 основной части	Материалы по обоснованию расчетных показателей
<p>2.1.2 таблица 1</p> <p>2.1.3 таблица 2</p>	<p>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 и сельских населенных пунктов с численностью населения менее 1 тыс. человек и от 1 до 3 тыс. человек, расположенных в рекреационно-аграрной устойчивой системе расселения.</p> <p>Максимальные коэффициент и плотность застройки жилого квартала многоквартирными и блокированными жилыми домами рассчитаны для условий минимально необходимой в границах квартала площади территорий объектов:</p> <p>1) для хранения индивидуального автомобильного транспорта;</p> <p>2) инженерного обеспечения;</p>

	<p>3) физкультурно-спортивного назначения;</p> <p>4) торговли и общественного питания;</p> <p>5) коммунального и бытового обслуживания.</p> <p>Эти условия определены в [1] (см. раздел I, подраздел 1, п. 5.5 и строки 1-5 таблиц №№ 15, 31, 32).</p>
2.1.4	<p>Рекомендуемые в [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.16, таблица № 3) размеры земельных участков, предоставляемых на территории городского округа Зарайск для застройки индивидуальными жилыми домами, находятся в интервале 200 – 800 м<sup>2</sup>. Коэффициент застройки земельного участка (см. раздел I, ч.3, п.3.17) должен быть не более 40 % и этажность не более 3 этажей. При этом площадь застройки может достигать <math>800 \times (40\% / 100\%) = 320 \text{ м}^2</math>, а поэтажная площадь дома на одну семью <math>320 \times 3 = 960 \text{ м}^2</math>, что позволяет удовлетворить запросы большинства семей. Рост комфортности проживания на земельном участке площадью более 800 м<sup>2</sup> обеспечивается сокращением доли застройки до 10% в пользу увеличения доли рекреационной составляющей на площади участка, сверх 800 м<sup>2</sup>. Участкам до 800 м<sup>2</sup> соответствует наибольшая плотность застройки 12000 м<sup>2</sup>/га, которая существенно выше плотности 9200 м<sup>2</sup>/га, установленной для застройки квартала 3 этажными многоквартирными домами в городе Рошаль. С увеличением площади земельного участка (например, до 1200; 1600 м<sup>2</sup>) последовательно снижаются максимальный коэффициент застройки (30; 25%) и максимальная плотность застройки (9000; 7500 м<sup>2</sup>/га), обеспечивая умеренный рост максимальной поэтажной площади индивидуального дома (1080; 1200 м<sup>2</sup>).</p>
2.1.6	<p>Максимально допустимая этажность жилых и нежилых зданий принята по [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.10 и таблица № 1). Городской округ Зарайск входит в состав Заокско-Мещерской рекреационно-аграрной устойчивой системы расселения. Для города с численностью населения в диапазоне от 15 до 50 тыс. чел. максимальная этажность 5 этажей. Однако город Зарайск является историческим поселением федерального значения, для которого в [1] (см. таблице № 1а) индивидуально установлена максимальная этажность 4 этажа.</p>
2.2.1 таблица 3	<p>Минимальный уровень обеспеченности населения озеленённой территорией 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 таблиц №№ 15, 31, 32 [1].</p>
2.2.2	<p>Минимальная площадь парков установлена в соответствии с [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.16) и с [3] (см. п. 5.11).</p>
2.2.3	<p>Пешеходная доступность бульвара, сквера или парка установлена с учетом [1] (см. раздел I, подраздел 6, п.6.9 и таблица № 34) и [2] (см.</p>

	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, 2.4.5 таблицы 6 и 7	Минимальные уровни обеспеченности населения территорией для размещения объектов в таблицах 6 и 7 установлены в соответствии с [1] (см. раздел I, подраздел 1, п. 5.5 и таблиц №№ 15, 31, 32).
2.4.9	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 услугами общественного питания, бытовыми услугами установлена в соответствии с [6] (см. раздел 4). Обеспеченность жителей объектами массового спорта (единовременная пропускная способность объектов спорта), спортивными залами, плавательными бассейнами, спортивными плоскостными сооружениями установлена в соответствии с [7] (см. приложение № 4). Обеспеченность жителей торговыми объектами местного значения установлена в соответствии с [8].
2.4.10 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 [9](см. приложение П).
2.4.11 таблица 8	Максимальная пешеходная доступность в городе от места жительства до объектов социального и коммунально-бытового назначения установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 6, п.6.9 и таблица № 34).
2.4.12, 2.4.13	Для жителей сельских поселений максимальная территориальная доступность объектов образования установлена в соответствии с [1] (см. раздел I, подраздел 6).
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 $R_{удс}$ прямоугольной структурой кварталов определяется по формуле: $R_{удс} = L_{удс} / S_{кв} = ((X+d)+(Y+d)) / ((X+d) \times (Y+d)),$ 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 $X = 0,25 \div 0,50$ км, $Y = 0,30 \div 0,55$ км и ширины улицы $d = 0,020 \div 0,040$ км

	при застройке многоквартирными домами ( $P_{удс} = 6 \text{ км/км}^2$ ).
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 9	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 10	Параметры объектов улично-дорожной сети установлены с учетом [2] (см. 11.5 и таблицы 8 и 9) и [9] (см. п. 10.13 и п. 10.17, таблицы 6 и 8).
2.6.8 таблица 11	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 таблиц №№ 15, 31, 32, строки 1 и 13). Так при этажности 3 показатель $3,24+1,8+4,59+0,47 = 10,1 \text{ м}^2/\text{чел.}$ , для этажности 5 показатель $2,69+1,7+4,09 +0,47=9,0 \text{ м}^2/\text{чел.}$ , для этажности 4 среднее значение $9,6 \text{ м}^2/\text{чел}$
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 таблиц №№ 15, 31, 32, строка 2).
2.7.3 таблица 15	Показатели обеспечения жителей городского округа объектами газоснабжения принимаются в соответствии с [4].
2.7.7 таблица 16	Максимальные размеры земельных участков для размещения водоочистных сооружений установлены с учетом [9] (см. п. 11.4).
2.7.9	Максимальные размеры земельных участков для размещения понизительных подстанций установлены с учетом [9] (см. п. 11.7).
2.7.10 таблица 17	Максимальные размеры земельных участков для размещения котельных установлены с учетом [2] (см. п. 12.27) и [9] (см. п. 11.10).
2.8.2 таблица 18	Минимальная удельная площадь придомовой территории $G_{зу}^{\min}$ связана с максимальным коэффициентом застройки $K_{ззу}^{\max}$ и средней этажностью многоквартирного дома $N_{эт}$ формулой: $G_{зу}^{\min} = 1 / (K_{ззу}^{\max} \times N_{эт} \times k),$ где $k$ – отношение площади квартир на этаже к площади этажа в

	<p>габаритах наружных стен, <math>k \approx 0,75</math>.</p> <p>При фиксированной этажности домов максимальные коэффициент застройки земельного участка не должен превосходить максимальный коэффициент застройки квартала (<math>K_{зз\text{у}}^{\text{max}} \leq K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}</math>), состоящего из нескольких таких участков, т.к. коэффициент застройки квартала является взвешенной суммой коэффициентов застройки земельных участков, входящих в квартал. Поэтому, подставляя в формулу <math>K_{зз\text{у}}^{\text{max}} = K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}</math>, получаем:</p> $G_{з\text{у}}^{\text{min}}(N_{эт}) = 1 / (K_{з\text{ кв}}^{\text{max}} \times N_{эт} \times k).$ <p>Минимальная удельная площадь придомовой территории <math>G_{з\text{у}}^{\text{min}}</math> подобно максимальному коэффициенту застройки <math>K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}</math> убывает с ростом этажности. Поэтому <math>G_{з\text{у}}^{\text{min}}</math>, рассчитанная на фиксированную среднюю этажность, например, <math>N_{эт}=3</math>, является оценкой снизу для диапазона этажности от 1 до 3.</p> $G_{з\text{у}}^{\text{min}}(3) = 1 / (0,305 \times 3 \times 0,75) = 1,46$ <p>Минимальная удельная площадь территории для организации стоянок индивидуального автомобильного транспорта рассчитана по данным [1] (см. строки 1 и 14 таблиц №№ 15, 31, 32) о минимально необходимой площади территории объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта при жилищной обеспеченности <math>20 \text{ м}^2/\text{чел.}</math> <math>(3,24+1,8)/20 = 0,25</math>, что соответствует обеспеченности парковочными местами на придомовой территории на уровне не ниже <math>100\% \times (3,24+1,8)/(22,5 \times 0,42) = 53 \%</math>.</p> <p>Минимальная удельная площадь территории зеленых насаждений с площадками для отдыха, игр и спорта установлены исходя из нормы озеленения <math>8,1 \text{ м}^2</math> на жителя при жилищной обеспеченности <math>20 \text{ м}^2/\text{чел.}</math> <math>9,2/20 = 0,46</math>.</p> <p>Для средней этажности 2, 4 и 5 этажей минимальные удельные площади рассчитываются аналогично по описанному алгоритму.</p>
--	--

3.3. Перечень использованных документов, на которые содержатся ссылки в таблице 18, 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	Свод правил 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр)
3	Указания. Региональный парковый стандарт Московской области (утв. постановлением Правительства Московской области от 23.12.2013 № 1098/55)



4	Нормативы потребления природного газа населением при отсутствии приборов учета газа (утв. постановлением Правительства Московской области от 09.11.2006 № 1047/43)
5	Государственная программа Московской области «Архитектура и градостроительство Подмосковья» на 2017 - 2021 годы (утв. постановлением Правительства Московской области от 25.10.2016 № 791/39)
6	Государственная программа Московской области «Предпринимательство Подмосковья» на 2017 - 2021 годы (утв. постановлением Правительства Московской области от 25.10.2016 № 788/39)
7	Государственная программа Московской области «Спорт Подмосковья» на 2017 - 2021 годы (утв. постановлением Правительства Московской области от 29.03.2017 № 786/39)
8	Нормативы минимальной обеспеченности населения Московской области площадью торговых объектов местного значения (утв. постановлением Правительства Московской области от 28.03.2017 № 221/10)
9	Территориальные строительные нормы Московской области «Планировка и застройки 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 № 38/11)

#### **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 Зарайск, 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;
- разработку и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур городского округа Зарайск
- подготовку, утверждение правил землепользования и застройки городского округа и внесение изменений в них, в случае применения в градостроительных регламентах отсылочных норм на местные нормативы.

4.2. На территории городского округа Зарайск 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.

4.3. Предельно допустимая этажность жилых и нежилых зданий и максимальный коэффициент застройки земельного участка производственных территорий могут непосредственно применяться в качестве соответствующих предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства в градостроительных регламентах правил землепользования и застройки. Максимальный коэффициент застройки квартала жилыми домами должен учитываться как суммарное результирующее ограничение при установлении предельных параметров разрешенного строительства жилых домов (коэффициента застройки земельных участков, входящих в квартал).

4.4. Расчетные показатели местных нормативов могут применяться для установления расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, используемых:

- в градостроительных регламентах, если в границах территориальной зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

- в договорах о развитии застроенных территорий;

- в договорах о комплексном освоении территории;

- в договорах о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

- в условиях аукционов на право заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. Применение местных нормативов при подготовке генерального плана городского округа Зарайск (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).

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. 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

4.11. 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 Зарайск  
(рекомендуемое)

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

№ п/п	Наименование объектов социального и коммунально-бытового назначения	Единица измерения	Характеристика (вместимость, мощность, пропускная способность) объектов	Минимальная площадь земельного участка на единицу измерения	
				м <sup>2</sup>	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 врачебной 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	

№ п/п	Наименование объектов социального и коммунально- бытового назначения	Единица измерения	Характеристика (вместимость, мощность, пропускная способность) объектов	Минимальная площадь земельного участка на единицу измерения	
				м <sup>2</sup>	га
11.	Торговые центры, предприятия торговли	100 м <sup>2</sup> торгово й площад и	до 250 250-650	- -	0,08 0,08-0,06
12.	Рынки розничной торговли	м <sup>2</sup> торгово й площад и	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

№ п/п	Наименование объектов социального и коммунально- бытового назначения	Единица измерения	Характеристика (вместимость, мощность, пропускная способность) объектов	Минимальная площадь земельного участка на единицу измерения	
				м <sup>2</sup>	га
26.	Спортивные залы	Объект	-	-	0,2-0,5

## Правила применения расчетных показателей на примерах

### Пример 1

Дано: на территории жилого квартала площадью  $S_{кв} = 20000 \text{ м}^2$  размещено 5 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	1200	5

Поэтажные 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:

$$S_{з\ сум} = \sum S_{з\ i};$$

$$S_{з\ сум} = 500 + 500 + 900 + 900 + 1200 = 4000 \text{ м}^2.$$

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

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

$$S_{эт\ сум} = 500 \times 2 + 500 \times 2 + 900 \times 5 + 900 \times 5 + 1200 \times 5 = 17000 \text{ м}^2.$$

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:

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

$$P_{з\ кв} = S_{эт\ сум} / S_{кв};$$

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

$$K_{з\ кв} = 100 \times 4000 / 20000 = 20\%;$$

$$P_{з\ кв} = 100 \times 17000 / 20000 = 0,85 \text{ м}^2/\text{м}^2, \text{ что эквивалентно } 8500 \text{ м}^2/\text{га};$$

$$N_{эт\ ср} = 17000 / 4000 = 4,3.$$

4) По таблице 1 местных нормативов для полученной нецелочисленной средней этажности  $N_{эт\ ср} = 4,3$  методом линейной интерполяции определяется максимальный коэффициент застройки квартала жилыми домами  $K_{з\ кв}^{\max}(4,3)$  по формуле:

$$K_{з\ кв}^{\max}(4,3) = K_{з\ кв}^{\max}(5) + (4,3 - 4) \times (K_{з\ кв}^{\max}(5) - K_{з\ кв}^{\max}(4));$$

$$K_{з кв}^{max}(4,3) = 26,2 + 0,3 \times (23,0 - 26,2) = 25,2\% .$$

и соответствующая плотность застройки квартала  $K_{з кв}^{max}(4,3)$  по формуле:

$$P_{з кв}^{max}(4,3) = (K_{з кв}^{max} \times N_{эт ср}) / 100\% ;$$

$$P_{з кв}^{max}(4,3) = (25,2 \times 4,3) / 100 = 1,09 \text{ м}^2/\text{м}^2, \text{ что эквивалентно } 10900 \text{ м}^2/\text{га}$$

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  $20 < 25,2$  и  $8500 < 10900$ .

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

## Пример 2

Дано: на территории жилого квартала площадью  $S_{кв} = 20000 \text{ м}^2$  размещено 5 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	4
4	900	5
5	900	5

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  $300 \text{ м}^2$ . В квартале проживает 550 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:

$$S_{з сум} = \sum S_{з i} ;$$

$$S_{з сум} = 900 + 900 + 900 = 2700 \text{ м}^2.$$

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

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

$$S_{эт сум} = 900 \times 4 + 900 \times 5 + 900 \times 5 = 12600 \text{ м}^2.$$



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

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

$$N_{эт\text{ср}} = 12600 / 2700 = 4,7.$$

4) По таблице 1 местных нормативов для полученной нецелочисленной средней этажности  $N_{эт\text{ср}} = 4,7$  методом линейной интерполяции определяется максимальный коэффициент застройки части территории квартала жилыми домами  $K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}(4,7)$

$$K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}(4,7) = K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}(5) + (4,7 - 4) \times (K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}(5) - K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}(4));$$

$$K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}(4,7) = 26,2 + 0,7 \times (23,0 - 26,2) = 24,0\%.$$

5) Минимальная потребность в территории в границах квартала для сохраняемых домов с площадью застройки  $S_{з\text{ сум}}$  и средней этажностью  $N_{эт\text{ср}} = 4,7$  определяется по формуле:

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

$$S_{тр} = 2700 / (24,0 / 100) = 11300 \text{ м}^2.$$

6) Максимальная площадь части квартала, которая может быть выделена для нового строительства  $S_{стр} = S_{кв} - S_{тр} = 20000 - 11300 = 8700 \text{ м}^2$ .

7) На части территории квартала площадью  $S_{стр}$  при максимальной (нормативной) плотности застройки  $P_{з\text{ кв}}^{\text{max}}$  может быть построено здание или несколько зданий с суммарной поэтажной площадью  $S_{з\text{ сум}} = S_{стр} \times P_{з\text{ кв}}^{\text{max}}$ . При максимальной для нового строительства этажности 4 этажа и соответствующей ей максимальной (нормативной) плотности застройки  $1,05 \text{ м}^2/\text{м}^2$   $S_{з\text{ сум}} = 8700 \times 1,05 = 9140 \text{ м}^2$ . С учетом площади одной пятиэтажной секции  $4 \times 300 = 1200 \text{ м}^2$  может быть построено максимум 7 секций общей площадью  $1200 \times 7 = 8400 \text{ м}^2$ .

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

9) Для 300 жителей новых домов 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  $550 - 80 + 300 = 770$  человек. Для размещения указанных объектов обслуживания при средней этажности домов в квартале (включая новый дом)

$$N_{эт\text{ср}} = (12600 + 8400) / (2700 + 2100) = 4,4$$

и соответствующей нормативной потребности в расчете на одного жителя (см. строки 2 и 3 таблицы 6)  $0,44 + 0,19 = 0,63 \text{ м}^2/\text{чел.}$  площадь требуемой территории  $0,63 \times 770 = 485 \text{ м}^2$ .

На такой территории при нормативной плотности  $1,05 \text{ м}^2/\text{м}^2$  застройки 4 этажными домами могут разместиться встроенные объекты площадью  $485 \times 1,05 = 509 \text{ м}^2$ , что меньше используемой площади первого этажа  $900 \text{ м}^2$ . Следовательно, обеспечение населения квартала объектами торговли и общественного питания, коммунально-бытового назначения соответствует нормативу.

### Пример 3

Дано: на территории жилого квартала (части квартала) площадью  $S_{кв} = 14000$  м<sup>2</sup> размещено 4 многоквартирных жилых дома 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	3
3	1200	4
4	1200	5

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  $Стр_{i}^{\min}$  для каждого дома с учетом максимального коэффициента застройки, соответствующего этажности (см. таблица 1), определяется по формуле:

$$Стр_{i}^{\min} = S_{з\ i} / (K_{з\ кв}^{\max}(N_{эт\ i}) / 100\%);$$

$$Стр_{1}^{\min} = 500 / (36,7 / 100) = 1360 \text{ м}^2;$$

$$Стр_{2}^{\min} = 500 / (30,5 / 100) = 1640 \text{ м}^2;$$

$$Стр_{3}^{\min} = 1200 / (26,2 / 100) = 4580 \text{ м}^2;$$

$$Стр_{4}^{\min} = 1200 / (23,0 / 100) = 5220 \text{ м}^2.$$

2) Суммарная минимальная потребность территории для 4 домов

$$Стр_{\text{сум}}^{\min} = \sum Стр_{i}^{\min} = 1360 + 1640 + 4580 + 5220 = 12800 \text{ м}^2.$$

$$\text{Сверхнормативный остаток территории } S_{кв} - Стр_{\text{сум}}^{\min} = 14000 - 12800 = 1200 \text{ м}^2.$$

3) Если остаток территории можно выделить в самостоятельный участок, то площадь каждого земельного участка  $S_{з\ i}$  принимается как минимальная потребность территории  $Стр_{i}^{\min}$ , т.е.  $S_{з\ i} = Стр_{i}^{\min}$ .

Если остаток территории по каким либо причинам не удастся выделить в самостоятельный участок, то площадь квартала  $S_{кв}$  делится между земельными участками на части пропорционально  $Стр_{i}^{\min}$  по формуле:

$$S_{з\ i} = (Стр_{i}^{\min} / Стр_{\text{сум}}^{\min}) \times S_{кв};$$

$$S_{з\ 1} = (1360 / 12800) \times 14000 = 1490 \text{ м}^2;$$

$$S_{з\ 2} = (1640 / 12800) \times 14000 = 1790 \text{ м}^2;$$

$$S_{з\ 3} = (4580 / 12800) \times 14000 = 5010 \text{ м}^2;$$

$$S_{з\ 4} = (5220 / 12800) \times 14000 = 5710 \text{ м}^2.$$

В случае, если  $Стр_{\text{сум}}^{\min} > S_{кв}$ , приведенная формула деления площади квартала остается верной, но площади земельных участков будут меньше минимальной потребности территории  $Стр_{i}^{\min}$ , что допускается для существующих жилых домов.