



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ВОЛОКОЛАМСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

проект

от « ____ » _____

№ _____

Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования
Волоколамского городского округа Московской области

В соответствии со статьей 29.4. Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области», Совет депутатов Волоколамского городского округа Московской области РЕШИЛ:

1. Утвердить местные нормативы градостроительного проектирования Волоколамского городского округа Московской области (прилагаются).

2. Признать утратившим силу решение Совета депутатов Волоколамского городского округа Московской области от 26.11.2020 № 18-120 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Волоколамского городского округа Московской области».

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Волоколамский край», а также разместить в сети Интернет на Официальном интернет-сайте администрации Волоколамского городского округа Московской области (<http://www.volok-go.ru/>).

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Совета депутатов
Волоколамского городского округа

С.А. Шорников

Глава Волоколамского городского округа

М.И. Сылка

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
Индивидуальный предприниматель
ГЕЛАШВИЛИ АННА ВЛАДИМИРОВНА

ОГРНИП 316501800057637 от 11.07.2016; ИНН 501812577904

АО «АЛЬФА-БАНК» Дополнительный офис «Проспект космонавтов» в г. Москва; р/сч 40802810802760000605;
к/сч 30101810200000000593; БИК 044525593; 141077, Московская обл., г. Королёв, ул. Суворова, д. 8а, кв. 37;
8(926) 366-94-26; e-mail: gelanip92@gmail.com

Муниципальный контракт
№ 5488307 от 14.10.2021

**Разработка проекта актуализированных местных нормативов
градостроительного проектирования Волоколамского городского округа**

**Заказчик: Администрация Волоколамского городского округа Московской
области**

Индивидуальный предприниматель

А.В. Гелашвили

Местные нормативы градостроительного проектирования Волоколамского городского округа Московской области

1. Общие положения

1.1. В местных нормативах градостроительного проектирования Волоколамского городского округа Московской области (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;

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

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, формирующаяся 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 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);

комплексное развитие территорий в целях расселения ветхого и аварийного жилья – реализация проектов по комплексной застройке территорий, в рамках которых предусматривается переселение граждан из ветхого и/или аварийного жилого фонда, со сносом ветхого и/или аварийного жилого фонда и новым строительством с благоустройством, в том числе

на освободившейся территории, направленная на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства;

коэффициент застройки земельного участка, 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 земельного участка, жилого квартала, жилого района, выраженное в процентах;

многоквартирный дом (многоквартирный жилой дом) – жилое здание с числом квартир две и более, имеющих выходы 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;

нормативы градостроительного проектирования – совокупность расчетных показателей, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и подлежащих применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории;

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;

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

плотность застройки земельного участка, 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 земельного участка, жилого квартала, жилого района;

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

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

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

расчетное население – градостроительный параметр, используемый для определения числа жителей и используемый при градостроительных расчетах для учета показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, потребности в озелененных территориях, парков в населенных пунктах, показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов. Численность расчетного населения многоквартирного дома определяется, как сумма площадей квартир, деленная на $28 \text{ м}^2/\text{чел.}$, где 28 м^2 – норма обеспеченности жильем одного человека, устанавливаемая нормативами градостроительного проектирования Московской области;

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 населенного пункта, 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 (улицы, проезды, переулки) и дорог, проложенных 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 законодательства, 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 стратегии социально-экономического развития и других стратегических документов муниципального образования с градостроительным проектированием, определяют зависимость между показателями социально-экономического развития территорий и показателями пространственного развития территорий Волоколамского городского округа.

1.5. Местные нормативы содержат совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения Волоколамского городского округа 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 связаны с решением вопросов местного значения городского округа и не являются предметом утверждения настоящих местных нормативов. 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 Волоколамского городского округа.

1.7. Волоколамский городской округ входит в состав Волоколамской рекреационно-аграрной устойчивой системы расселения Московской области. В состав Волоколамского городского округа входят город Волоколамск, рабочий поселок Сычёво, а также 267 сельских населенных пунктов. Административным центром Волоколамского городского округа является город Волоколамск.

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

2.1. Расчетные показатели в области жилищного строительства.

2.1.1. Максимально допустимая этажность жилых и нежилых зданий в городе Волоколамске принимается 7 этажей, в рабочем поселке Сычёво – 4 этажа, в сельских населенных пунктах – 3 этажа.

Допускается строительство и реконструкция жилых и нежилых зданий с отклонением от установленной максимально допустимой этажности в случаях, на условиях и в порядке, предусмотренными нормативами градостроительного проектирования Московской области.

2.1.2. 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.

2.1.3. Основными элементами планировочной структуры территорий жилой застройки являются жилой район и жилой квартал.

2.1.4. 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

Город Волоколамск					
1	45,3	4530	26,9	2690	101
2	36,7	7340	18,9	3780	135
3	30,5	9200	14,5	4340	155
4	26,2	10500	11,7	4700	168
5	23,0	11500	9,9	4960	177
6	20,5	12300	8,6	5150	184
7	18,6	13000	7,6	5310	190
8	16,9	13500	6,8	5430	194
9	15,6	14000	6,2	5540	198
Рабочий поселок Сычёво					
1	45,0	4500	26,6	2660	100
2	36,3	7260	18,6	3720	133
3	30,1	9000	14,2	4260	152
4	25,8	10300	11,5	4610	165
5	22,6	11300	9,7	4860	173
Сельские населенные пункты с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек					
1	44,8	4480	-	-	-
2	36,1	7230	-	-	-
3	29,9	9000	-	-	-
4	25,6	10300	-	-	-
Сельские населенные пункты с численностью населения менее 1 тыс. человек					
1	44,7	4470	-	-	-
2	35,9	7190	-	-	-
3	29,7	8920	-	-	-

Примечания:

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

2) максимальные расчетные показатели для жилых домов выше максимально допустимой этажности, указанной в п. 2.1.1, 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) 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, $5 \times (23,0\% / 100\%) \times 10000 = 11500$;

– расчетная плотность населения на территории проектируемой многоквартирной застройки равна частному от деления плотности застройки на расчетную обеспеченность 28 м^2 суммарной поэтажной площади в габаритах наружных стен на жителя многоквартирного дома.

4) при расчете коэффициента застройки и плотности застройки квартала многоквартирными жилыми домами из расчетной площади квартала исключаются земельные участки, на которых размещаются индивидуальные жилые дома и отдельно стоящие объекты нежилого назначения перечисленных в таблице 6 видов;

5) максимальные коэффициент и плотность застройки жилого 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 6 видов;

6) при определении коэффициента застройки и плотности застройки жилого квартала

многоквартирными жилыми домами возможно увеличение расчетной площади жилого квартала за счет машино-мест для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта в подземных и/или наземных многоуровневых парковках, размещаемых в границах этого квартала. Увеличение расчетной площади квартала на величину $S_{ув.кв}$ определяется по формуле:

$$S_{ув.кв} = N_{м/м} \times 22,5,$$

где $N_{м/м}$ – количество машино-мест для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта, размещаемых в подземных или наземных многоуровневых парковках в границах квартала;
 $22,5 \text{ м}^2$ – расчетная площадь одного машино-места.

2.1.5. Для расчета предельно допустимых параметров застройки жилого квартала (части жилого квартала) блокированными жилыми домами используются показатели – максимальный коэффициент и максимальная плотность застройки, значения которых в зависимости от средней этажности приведены в таблице 2.

Таблица 2

Средняя этажность блокированных жилых домов в жилом квартале	Максимальный коэффициент застройки жилыми домами, %	Максимальная плотность застройки жилыми домами, м ² /га
Город Волоколамск		
1	48,5	4850
2	41,2	8230
3	36,1	10830
Рабочий поселок Сычёво		
1	48,3	4830
2	40,9	8180
3	35,8	10750
Сельские населенные пункты с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек		
1	48,3	4830
2	40,8	8160
3	35,7	10700
Сельские населенные пункты с численностью населения менее 1 тыс. человек		
1	48,2	4820
2	40,7	8130
3	35,5	10660

Примечания:

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

2) 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, $2 \times (40,9\% / 100\%) \times 10000 = 8180$.

2.1.6. При застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами максимальный коэффициент застройки земельного участка 40% устанавливается без учета гаражей, строений и сооружений вспомогательного использования, не предназначенных для постоянного проживания.

Максимальная этажность индивидуальных жилых домов – 3 этажа.. Максимальная плотность застройки индивидуальными жилыми домами не устанавливается.

Планировка и застройка земельных участков, предназначенных для индивидуальной жилой

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

2.1.7. В населенных пунктах при новом строительстве и (или) реконструкции жилой застройки в первых этажах жилых зданий этажностью 4 этажа и выше под нежилые помещения отводится площадь не менее 6% от общей жилой площади здания, а при этажности свыше 12 этажей нежилые помещения занимают полностью первый этаж. В нежилых помещениях могут размещаться объекты бытового обслуживания, общественного питания, торговли, здравоохранения, культуры, физической культуры и спорта, социального обслуживания населения, бизнес-школ и бизнес-инкубаторов, центров дистанционного обучения, инновационных исследовательских и проектных учреждений, объектов предпринимательства в случаях, если их деятельность не требует организации санитарно-защитных зон и не оказывает вредного радиологического, электромагнитного и санитарно-эпидемиологического влияния и соблюдены условия для проведения погрузочно-разгрузочных работ.

Высота нежилых первых этажей жилых зданий должна быть не менее 4,2 метра. Процент остекления, габариты оконных проемов нежилых помещений первых этажей должны быть больше процента остекления, габаритов оконных проемов жилой части здания.

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

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

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

2) этажность застройки в зоне от 20 до 120 метров от границ застройки индивидуальными жилыми домами и (или) садовыми домами со стороны застройки индивидуальными жилыми и (или) садовыми домами не должна превышать 4 этажей, высотность не должна превышать 16 метров. Повышение этажности каждой последующей секции и (или) дома по мере удаления от застройки индивидуальными жилыми и (или) садовыми домами в зоне от 20 до 120 метров возможно не более чем на 2 этажа. Этажность многоквартирных жилых домов может быть увеличена при наличии естественных или искусственных рубежей (водных объектов общего пользования, лесополос, железных дорог, автомобильных дорог и подобных рубежей), скверов, бульваров или иных территорий общего пользования;

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

Границы зон 20 и 120 метров устанавливаются относительно границ существующей и (или) планируемой (при наличии утвержденной документации по планировке территории) застройки индивидуальными жилыми домами и (или) садовыми домами. Граница существующей застройки индивидуальными жилыми домами и (или) садовыми домами определяется с учетом границ соответствующей территориальной зоны, определенной правилами землепользования и застройки и (или) границ соответствующей функциональной зоны, установленной генеральным планом городского округа, и (или) границ земельных участков согласно данным

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

Требование по ограничению этажности в зоне от 20 до 120 метров не относится:

1) к территориям, в отношении которых на момент введения в действие настоящего пункта заключены и реализуются инвестиционные соглашения, договоры о развитии застроенных территорий, договоры о комплексном освоении территории, соглашения о реализации масштабных инвестиционных проектов, территориям, в отношении которых принято решение о подготовке документации по планировке территории или утверждена и не планируется к изменению документация по планировке территории, а также к территориям параметры развития для осуществления жилой застройки которых (градостроительные концепции) на момент введения в действие настоящего пункта одобрены на заседании Градостроительного Совета Московской области);

2) к проектированию в рамках комплексного развития территорий в целях расселения ветхого и аварийного жилья;

3) к случаям точечного размещения индивидуальных жилых домов вне элементов планировочной структуры, предназначенных для размещения индивидуальных жилых домов.

2.1.9. Обобщенной характеристикой жилой застройки квартала является морфологический тип застройки. Его описание включает в том числе схемы компоновки зданий относительно друг друга и границ квартала, размеры квартала, типы жилых домов (многоквартирные, блокированные, индивидуальные), их размеры, этажность, формы (протяженные, «Г»-, «П»-, «Т»-образные, точечные), исторический период застройки. Схемы компоновки зданий подразделяется на свободную, регулярную и комбинированную.

2.1.10. К базовым регулярным компоновкам протяженных зданий относятся строчная и периметральная компоновки. При строчной компоновке длинные стороны протяженных зданий расположены параллельно друг другу, параллельно или под углом к одной из сторон квартала, образуя линию (строку) застройки. Здания могут примыкать друг к другу, иметь разрывы и располагаться со сдвигом. В квартале может быть несколько параллельных строк застройки. При периметральной компоновке здания расположены вдоль периметра квартала, территории общего пользования (улицы) конструктивно отделены от частных дворовых территорий, образующихся внутри квартала, что отвечает современным стандартам организации жилой территории. Периметральная компоновка может быть образована протяженными, «Г»-, «П»-, «Т»-образными зданиями с возможными разрывами и сдвигами между ними.

2.1.11. Непрерывность фронта застройки вдоль линий застройки или периметра квартала характеризуется отношением суммы длин зданий к общей длине линий застройки или к длине периметра квартала. Коэффициент непрерывности застройки равен 1, если отсутствуют разрывы между домами и отступы от границ квартала.

2.1.12. При строчной застройке минимальная глубина X прямоугольного квартала (сторона квартала, к которой протяженные здания обращены торцом и расположены перпендикулярно) рассчитывается по формуле:

$$X = m \times h \times K_{п} / (K_{з}^{\max} / 100\%)$$

где: m – количество линий застройки;

h – средняя ширина зданий в квартале ($h < X/2$);

$K_{п}$ – коэффициент непрерывности строчной застройки;

$K_{з}^{\max}$ – максимальный коэффициент застройки квартала.

2.1.13. При периметральной застройке прямоугольного квартала, минимальные размеры квартала с шириной X , длиной $Y = r \times X$ ($r \geq 1$) и площадью $S = X \times Y$ определяется по формуле:

$$X = (-b + (b^2 - 4 \times a \times c)^{1/2}) / (2 \times a),$$

где: $a = (r \times K_{з}^{\max} / 100\%) / (h \times K_{п})$;

$$v = -2 \times (1 + r);$$

$$c = 4 \times h;$$

Kz^{max} – максимальный коэффициент застройки квартала;

h – средняя ширина зданий в квартале ($h < X/2$);

$Kп$ – коэффициент непрерывности периметральной застройки.

2.1.14. В случае дополнения периметральной компоновки зданий зданиями внутри периметра квартала формула расчета размера квартала, приведенная в п. 2.1.13, не изменяется, а дополнительные здания учитываются коэффициентом непрерывности застройки $Kп$, который может стать больше 1.

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

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 ² /чел.		
	в границах жилого квартала	в границах жилого района	в границах населенного пункта
Город Волоколамск	7,9	16,6 (5,8)	27,4 (15,9)
Рабочий поселок Сычёво	8,2	17,1 (6,0)	27,9 (16,1)
Сельские населенные пункты с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек	8,3	-	25,9 (7,2)
Сельские населенные пункты с численностью населения менее 1 тыс. человек	-	-	22,8 (7,3)

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

2.2.2. Площадь парков в городе Волоколамске и в рабочем поселке Сычёво принимается из расчета не менее 3,0 м²/чел. В сельских населенных пунктах с численностью населения от 1 до 3 тыс. чел. площадь парка (сквера) принимается не менее 0,9 га, с численностью населения до 1 тыс. чел. – не менее 0,5 га.

2.2.3. Пешеходная доступность до ближайшего бульвара, сквера или парка в городе Волоколамске и в рабочем поселке Сычёво 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.

2.2.5. Нормативы интенсивности использования территорий рекреационного назначения характеризуются максимальной численностью одновременных посетителей рекреационных

объектов, которая принимается для:

- городских пляжей 2000 чел./га;
- городских парков 100 чел./га;
- зон массового отдыха 70 чел./га;
- лесопарков 20 чел./га;
- городских лесов 3 чел./га.

2.2.6. Допустимое доленое распределение площадей территорий объектов рекреационного назначения, занятых зелеными насаждениями, элементами благоустройства, сооружениями и застройкой, приведено в таблице 4.

Таблица 4

Объекты рекреационного назначения	Доля от общей площади территории объекта, %		
	Территории зеленых насаждений и водоемов	Аллеи, дорожки, площадки	Застроенные территории
Городские парки	65-70	25-28	5-7
Скверы, размещаемые: – на улицах общегородского значения и площадях; – в жилых районах, на улицах местного значения, перед отдельными зданиями	60-75 70-80	25-40 20-30	-
Бульвары шириной: 15-24 м; 25-50 м	70-75 75-80	25-30 17-23	2-3
Городские леса и лесопарки	93-97	2-5	1-2

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 5.

Таблица 5

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

Виды объектов	Максимальный коэффициент застройки земельного участка, %
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 6.

2.4.2. При расчете минимально необходимой площади 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 одного человека (жителя). При этом количество жителей определяется как суммарная поэтажная площадь жилых домов в габаритах наружных стен, деленная на норму обеспеченности жильем одного человека 28 м².

В расчетах для сельского населенного пункта допускается учитывать недостающие объекты, расположенные за границей населенного пункта в границах городского округа.

2.4.3. При реализации договоров о развитии застроенной территории или при переселении граждан из ветхих и аварийных жилых домов в пределах одного населенного пункта при разработке документации по планировке территории расчет переселяемого и прибывающего населения для определения потребности в площади придомовой территории, местах хранения автотранспорта, объектов образования и иных объектов местного значения производится с учетом п. 5.3.1 раздела I Нормативов градостроительного проектирования Московской области.

2.4.4. Минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории для размещения объектов в городе Волоколамске в таблице 7, в рабочем поселке Сычëво в таблице 8, в сельских населенных пунктах в таблице 9.

2.4.5. В таблицах 7 и 8 минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории для размещения объектов в границах квартала приведен в графе «в границах жилого квартала со средней этажностью жилых домов»; в границах жилого района определяется как сумма площади в квартале и дополнительной площади в жилом районе, приведенной в графе «дополнительно 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».

В таблице 9 минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории для размещения объектов в границах сельского населенного пункта приведен в графе «в границах сельского населенного пункта»; в графе «дополнительно в границах городского округа» указывается потребность в площади территории для размещения объектов, обслуживающих жителей сельского населенного пункта за его границей.

Таблица 6

Виды объектов	Примерный состав объектов в границах		
	жилого квартала	жилого район	города
Объекты физической культуры и массового спорта	спортивные площадки	Физкультурно-оздоровительные комплексы, плоскостные сооружения	Стадионы, дворцы спорта, спортивные залы, плавательные бассейны, в том числе необходимые для проведения официальных физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий, учебно-тренировочного процесса спортивных сборных команд (резерва таких команд) городского округа
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 организации, в т.ч. больница, специализированная больница, госпиталь, медико-санитарная часть, дом сестринского ухода, хоспис, амбулаторно-поликлинические организации, диспансеры, медицинские центры, организации скорой медицинской помощи, организации переливания крови; организации охраны материнства и детства, в т.ч. родильный дом, женская консультация, дом ребенка, санаторно-курортные организации, организации здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека

Виды объектов	Примерный состав объектов в границах		
	жилого квартала	жилого район	города
Объекты образования	-	Муниципальные дошкольные образовательные организации, муниципальные общеобразовательные организации	Дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, профессиональные образовательные организации, образовательные организации высшего образования, организации дополнительного образования, организации дополнительного профессионального образования)
Объекты социального обслуживания	-	-	Комплексные центры социального обслуживания населения, территориальные центры социальной помощи семье и детям, центры социального обслуживания, 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 организации социального обслуживания (дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, детские дома-интернаты для детей с физическими недостатками)
Объекты культуры и досуга	-	-	Театры и студии, музеи, музеи-усадьбы, выставочные залы, кинотеатры, библиотеки, досуговые центры, клубы и учреждения клубного типа, религиозно-культурные объекты
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

Таблица 7

Вид объектов	Минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории, м ² /чел.						
	в границах жилого квартала со средней этажностью жилых домов			дополнительно в границах жилого района со средней этажностью жилых домов			дополнительно в границах города
	3 эт.	5 эт.	7 эт.	3 эт.	5 эт.	7 эт.	
Объекты физической культуры и массового спорта	1,17	1,15	1,14	2,08	2,03	2,00	0,24
Объекты торговли и общественного питания	0,58	0,39	0,31	1,75	1,67	1,63	0,41
Объекты коммунально-бытового назначения	0,25	0,17		0,35	0,33	0,32	0,05
Объекты связи, финансовых, юридических и других услуг	0	0	0	1,05	1,00	0,88	0,14
Объекты здравоохранения*	0	0	0	0,35	0,33	0,33	0,54
Объекты образования	0	0	0	7,67	7,07	6,74	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	0	0	0	0	0	0	0,49

Примечания:

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

2) минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории для значений средней этажности жилых домов выше 7 этажей приведен для случаев 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.

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

Таблица 8

Вид объектов	Минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории, м ² /чел.						
	в границах жилого квартала со средней этажностью жилых домов			дополнительно в границах жилого района со средней этажностью жилых домов			дополнительно в границах рабочего поселка
	3 эт.	4 эт.	5 эт.	3 эт.	4 эт.	5 эт.	
Объекты физической культуры и массового спорта	1,20	1,19	1,18	2,13	2,10	2,08	0,24
Объекты торговли и общественного питания	0,58	0,46	0,39	1,79	1,75	1,71	0,41
Объекты коммунально-бытового назначения	0,25	0,20	0,17	0,36	0,35	0,34	0,05
Объекты связи, финансовых, юридических и других услуг	0	0	0	1,08	1,05	1,03	0,14
Объекты здравоохранения*	0	0	0	0,36	0,35	0,34	0,54
Объекты образования	0	0	0	7,82	7,47	7,23	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	0	0	0	0	0	0	0,49

Примечания:

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

2) минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории для значений средней этажности жилых домов выше 7 этажей приведен для случаев 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.

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

Таблица 9

Вид объектов	Минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории, м ² /чел.	
	в границах сельского населенного пункта	дополнительно в границах городского округа
Сельские населенные пункты с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек		
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	7,90	0,41
Объекты социального обслуживания*	0	0,11
Объекты культуры и досуга	0,19	0,08
Административные и управленческие объекты *	0,15	0,34
Сельские населенные пункты с численностью населения менее 1 тыс. человек		
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

* включая объекты, не связанные с решением вопросов местного значения городского округа, расчетные показатели приводятся в информационно-справочных целях и не являются предметом утверждения в местных нормативах

2.4.6. Расчетная численность населения 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.

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 расчетной численности жителей в проектируемой жилой застройке.

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

- 1) услугами общественного питания – 40 посадочных мест;
- 2) бытовыми услугами – 10,9 рабочих мест;
- 3) единовременной пропускной способностью объектов спорта – 122 единиц;
- 4) площадью спортивных залов – 106 м²;
- 5) площадью зеркала воды плавательных бассейнах – 9,96 м²;
- 6) площадью спортивных плоскостных сооружений – 948,3 м².

7) площадью торговых объектов местного значения – 976,8 м², в том числе по продаже продовольственных товаров – 334,6 м², непродовольственных товаров – 642,3 м² (при общем количестве объектов не менее 356); площадью торговых мест на розничных рынках – 1,69 м².

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.

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

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

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

2.4.8. Предельно допустимый уровень обеспеченности жителей объектами культуры и досуга и их территориальной доступности приведены в таблице 10.

Таблица 10

№ п/п	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности	Максимально допустимый уровень территориальной доступности
1	Общедоступная библиотека	1 объект на 20 тыс. чел. в городах и рабочих поселках 1 объект на 1 тыс. чел. в сельских населенных пунктах	Пешеходная – 30 мин. Транспортная – 45 мин.
2	Детская библиотека	1 объект на 10 тыс. детей	Пешеходная – 30 мин. Транспортная – 45 мин.
3	Точка доступа к полнотекстовым информационным	2 объекта на городской округ	Пешеходная – 40 мин. Транспортная – 45 мин.

	ресурсам		
4	Дом культуры	1 объект на город 1 объект на 5 тыс. чел. в сельских населенных пунктах	Пешеходная – 30 мин. Транспортная – 30 мин.
		45 посадочных мест на 1 тыс. чел.	
5	Кинозал	1 объект на 20 тыс. чел.	Пешеходная – 30 мин. Транспортная – 45 мин.
6	Краеведческий музей	1 объект на городской округ	Пешеходная – 50 мин. Транспортная – 45 мин.
7	Тематический музей	5 объектов на городской округ	Пешеходная – 40 мин. Транспортная – 45 мин.
8	Концертный зал	1 объект на городской округ	Пешеходная – 50 мин. Транспортная – 45 мин.
9	Парк культуры и отдыха	1 объект на 30 тыс. чел.	Пешеходная – 40 мин. Транспортная – 45 мин.
10	Многофункциональный досуговый центр для детей и молодежи	1 объект на городской округ	Пешеходная – 40 мин. Транспортная – 45 мин.

Примечания:

1) максимально допустимый уровень транспортной доступности до объекта указан в границах городского округа, а пешеходной доступности – в границах населенного пункта, в котором размещен объект;

2) для организации точки доступа к полнотекстовым информационным ресурсам в библиотеке оборудуется место с выходом в сеть Интернет и предоставлением доступа к оцифрованным полнотекстовым информационным ресурсам, на право пользования которыми библиотека заключает договоры (соглашения) с собственниками этих ресурсов.

2.4.9. 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.

2.4.10. Максимальная пешеходная доступность от места жительства до объектов социальной инфраструктуры в городских населенных пунктах приведена в таблице 11.

Таблица 11

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. м ²	0,15	0,3
Магазины, торговые центры площадью от 1,5 до 5,0 тыс. м ²	0,5	1,0
Объекты физической культуры и массового спорта	1,0	1,5
Объекты сферы культуры	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.

2.4.11. 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).

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

2.4.13. Для жителей сельского населенного пункта пешеходная доступность до магазинов, торговых центров площадью до 1,5 тыс. м² – не более 300 метров, до магазинов, торговых центров площадью от 1,5 тыс. м² до 5,0 тыс. м² – 1000 метров. Допустимая транспортная доступность прочих объектов первой необходимости для жителей сельских населенных пунктов – не более 30 минут.

2.4.14. Расчетные показатели обеспечения жителей услугами связи (телевизионное вещание, широкополосный доступ в сеть Интернет, телефония, почтовая связь, система экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций и обеспечения придомового и внутриподъездного видеонаблюдения, система диспетчеризации и мониторинга показателей работы систем жилищно-коммунального хозяйства, автоматизированного удаленного сбора данных о расходовании и потреблении ресурсов) регламентируются постановлением Правительства Российской Федерации от 15.09.2020 № 1429 «Об утверждении Правил территориального распределения отделений почтовой связи акционерного общества «Почта России», нормативными правовыми актами Правительства Московской области, сводом правил СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные», типовыми техническими условиями на подключение многоквартирных домов к сетям связи общего пользования.

2.5. Расчетные показатели объектов транспортной инфраструктуры.

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

2.5.2. Плотность улично-дорожной сети, обеспечивающей транспортное обслуживание кварталов многоквартирной жилой и общественно-деловой застройки домами (отношение протяженности улично-дорожной сети, образующей границы кварталов, к площади этих кварталов) в городах и рабочих поселках принимается не менее 7 км/км². Плотность улично-дорожной сети, обеспечивающей транспортное обслуживание кварталов блокированной и

индивидуальной жилой застройки, принимается не менее 14 км/км². Плотность магистральной улично-дорожной сети, в том числе используемой для движения транспорта общего пользования, должна быть не менее 2,2 км/км².

2.5.3. 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.

2.5.4. Максимальная дальность пешеходных подходов в городском населенном пункте от объектов массового посещения до ближайшей остановки транспорта общего пользования приведены в таблице 12.

Таблица 12

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
Станция пригородной железной дороги	0,15
Иные объекты массового посещения	0,25

2.5.5. 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.

2.5.6. Параметры строящихся и реконструируемых объектов улично-дорожной сети населенных пунктов приведены в таблице 13.

Таблица 13

Объекты улично-дорожной сети	Ширина в красных линиях, не менее, м	Ширина полосы движения, м	Число полос движения
Городские населенные пункты			
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

2.5.7. Показатель минимальной обеспеченности территорией, предназначенной для размещения гаражей и стоянок хранения индивидуального автомобильного транспорта, принадлежащего жителям многоквартирных жилых домов, в расчете на 1 человека в границах сельского населенного пункта принимается 10,4 м², в границах города Волоколамска – 8,4 м², в границах рабочего поселка Сычёво – 10,2 м² в том числе в разрезе кварталов и жилых районов в зависимости от средней этажности многоквартирных жилых домов приведен в таблице 14.

Таблица 14

Средняя этажность многоквартирных жилых домов	Минимальная обеспеченности территорией для хранения индивидуального автомобильного транспорта, м ² /чел.	
	в границах квартала	в границах жилого района
Город Волоколамск		
3	5,0	9,6
5	4,4	8,5
7	4,0	7,8
9	3,7	7,3
Рабочий поселок Сычёво		
3	5,1	9,7
5	4,5	8,6

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

2.5.8. Обеспеченность расчетного населения многоквартирных домов местами для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта следует предусматривать не менее 90 % от уровня автомобилизации 420 автомобилей на 1 тыс. человек с распределением не менее 40% мест в границах квартала, а остальных в границах жилого района и на прилегающих производственных территориях при пешеходной доступности не более 800 м.

При дефиците территории в квартале размещение автомобилей жителей необходимо предусматривать в многоэтажных подземных и (или) наземных гаражах.

2.5.9. Обеспеченность расчетного населения многоквартирных домов местами для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать не менее 18 % от уровня автомобилизации 420 автомобилей на 1 тыс. человек с размещением в границах квартала и жилого района при пешеходной доступности не более 800 м.

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

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

2.5.12. Места для хранения личного автомобильного транспорта инвалидов предусматриваются на расстоянии не более 100 м до входов в многоквартирные жилые дома, в которых проживают инвалиды, и не более 50 м до входов в объекты социального и коммунально-бытового назначения, в организации, использующие труд инвалидов.

2.5.13. При размещении на территории населенного пункта 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 15.

Таблица 15

№ п/п	Виды объектов	Одно парковочное место из расчета на
1	Учреждения органов местного самоуправления	200-220 м ² общей площади

2	Административно-управленческие учреждения, здания и помещения общественных организаций	100-120 м ² общей площади
3	Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании	50-60 м ² общей площади
4	Банки и банковские учреждения, кредитно-финансовые учреждения	30-35 м ² общей площади
5	Здания и комплексы многофункциональные	По СП 160.1325800 «Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования»
6	Образовательные организации, реализующие программы высшего образования	2-4 преподавателя и сотрудника + 1 место на 10 студентов, занятых в одну смену
7	Профессиональные образовательные организации, образовательные организации искусств	2-3 преподавателя, занятых в одну смену
8	Центры обучения, самодеятельного творчества, клубы по интересам для взрослых	20-25 м ² общей площади
9	Объекты производственного и коммунального назначения	6-7 чел., работающих в двух смежных сменах
10	Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп	40-50 м ² общей площади
11	Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.)	60-70 м ² общей площади
12	Рынки постоянные: – универсальные и непродовольственные; – продовольственные и сельскохозяйственные	30-40 м ² общей площади; 40-50 м ² общей площади
13	Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе)	4-5 посадочных места
14	Бани	5-6 одновременных посетителей
15	Ателье, фотосалоны, салоны-парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды,	10-15 м ² общей площади

	свадебные салоны	
16	Бюро похоронного обслуживания	20-25 м ² общей площади
17	Химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др. объекты обслуживания	1-2 рабочих места приемщика
18	Гостиницы	5 номеров
19	Музеи, выставочные залы	6-8 единовременных посетителей
20	Кинотеатры	8-12 зрительских мест
21	Библиотеки	6-8 постоянных мест
22	Объекты религиозных конфессий	8-10 единовременных посетителей, но не менее 10 мест на объект
23	Здания и помещения медицинских организаций	14 сотрудников, 20 коек, 33 посещения
24	Спортивные комплексы и стадионы с трибунами	25-30 мест на трибунах
25	Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные и тренажерные залы)	25-40 м ² общей площади
26	Бассейны	5-7 единовременных посетителей
27	Автовокзалы	10-15 пассажиров в час пик
28	Железнодорожные станции	80-100 пассажиров в час пик
29	Пляжи и парки в зонах отдыха	5-7 единовременных посетителей
30	Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	7-10 единовременных посетителей
31	Предприятия общественного питания и торговли в зонах отдыха	10-14 мест в залах или единовременных посетителей и персонала

Примечания:

1) количество парковочных мест для видов объектов, не связанных с решением вопросов местного значения городского округа, приводятся в информационно-справочных целях;

2) пешеходную доступность приобъектных стоянок рекомендуется принимать согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

2.5.14. Для кратковременной остановки автотранспорта родителей (опекунов, иных сопровождающих), привозящих детей в общеобразовательные и дошкольные образовательные организации, а также сотрудников данных организаций необходимо предусматривать парковочные места в количестве не менее указанного в таблице 16 с пешеходной доступностью не более 200 м от территории организаций.

Таблица 16

Вид образовательной организации:	Количество мест хранения автомобилей:
Общеобразовательные организации (школы) вместимостью: до 1100 учащихся 1100 и более учащихся	1 место на 100 учащихся и 7 мест на 100 сотрудников 1 место на 100 учащихся и 5 мест на 100 сотрудников
Дошкольные образовательные организации (детские сады) вместимостью: до 330 мест 330 и более мест	5 мест 1 место на 100 мест и 10 мест на 100 сотрудников

2.5.15. Количество парковочных мест при торговых и торгово-развлекательных комплексах принимаются в зависимости от торговой площади и типа комплекса:

комплекс с торговой площадью до 40 000 м² – не менее 4,5 мест на 100 м²;

комплекс с торговой площадью до 60 000 м² – не менее 5,5 мест на 100 м²;

комплекс с торговой площадью более 60 000 м² количество мест на 100 м² торговой площади определяется расчетом;

комплексах с гипермаркетом и/или многозальным кинотеатром – не менее 7 мест на 100 м².

2.5.16. 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.

2.5.17. 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.

Площадь территории участка или площадь застройки здания, учитываемая при размещении мест хранения легковых автомобилей в зависимости от типа и этажности автостоянки (парковки) в расчете на одно машино-место, рекомендуется определять в соответствии с показателями, приведенными в приложении № 2.

2.5.18. 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;

на 11 колонок – 0,4 га.

2.5.19. 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.

2.5.20. В городе должно быть не менее 1 велодорожки в центральной его части, не менее 1 велодорожки в каждой жилой зоне (жилым микрорайоном) и рекреационной зоне. Протяженность 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.

2.5.21. Рекомендуется 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 минимальной обеспеченности:

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;

места проживания – не менее 10 % численности расчетного населения.

2.5.22. Уровень развития автомобильных дорог местного значения вне границ населенных пунктов в границах городского округа характеризуется показателем – плотность дорог местного значения. Плотность сети автомобильных дорог местного значения определяется как отношение длин дорог местного значения вне границ населенных пунктов к площади территории городского округа.

Автомобильные дороги местного значения наряду с дорогами регионального и межмуниципального значения входят в состав сети дорог общего пользования. Плотность такой сети дорог на территории Волоколамского городского округа установлена нормативами градостроительного проектирования Московской области на уровне не ниже 0,42 км/км². Минимально допустимая протяженность дорог местного значения нормируется в сумме с протяженностью дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения.

2.5.23. Уровень транспортного обслуживания населения между населенными пунктами в границах городского округа характеризуется показателем – плотность сети муниципальных маршрутов муниципального сообщения автомобильного пассажирского транспорта общего пользования (далее – сеть муниципальных маршрутов).

Плотность сети муниципальных маршрутов определяется как отношение протяженности части сети дорог общего пользования с твердым покрытием регионального, межмуниципального и местного значения, по которым проложены муниципальные маршруты (без учета наложения маршрутов), к площади территории городского округа.

Сеть муниципальных маршрутов вместе с сетью межмуниципальных и межсубъектных маршрутов регулярного пригородного сообщения автомобильного пассажирского транспорта общего пользования составляют совместную сеть маршрутов пассажирского транспорта, соединяющую населенные пункты, входящие в состав Волоколамского городского округа. Плотность совместной сети маршрутов пассажирского транспорта на территории Волоколамского городского округа установлена нормативами градостроительного проектирования Московской области на уровне не ниже 0,41 км/км². Минимально допустимая протяженность сети муниципальных маршрутов нормируется в составе совокупности межмуниципальных, межсубъектных и муниципальных маршрутов.

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

2.6.1. Основные объекты инженерной инфраструктуры, сгруппированные по целевому назначению, приведены в таблице 17.

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

2.6.2. Минимальный уровень обеспеченности населения территорией для размещения объектов инженерной инфраструктуры в границах населенных пунктов городского округа, определяется из расчета не менее 0,14 га на 1 тыс. человек.

2.6.3. Показатели обеспечения жителей городов и рабочих поселков объектами газоснабжения принимаются в виде удельного месячного расхода природного газа на коммунально-бытовые нужды в расчете на одного жителя в месяц приведены в таблице 18.

Таблица 18

№ 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

2.6.4. 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.

2.6.5. 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.

2.6.6. 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.

2.6.7. 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.

2.6.8. 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».

2.6.9. В сельских населенных пунктах, не имеющих централизованного водоснабжения, предусматриваются водозаборные узлы, обеспечивающие потребности населения в воде на жилищно-коммунальные нужды и пожаротушение.

2.6.10. Максимальные размеры земельных участков для размещения водоочистных сооружений в зависимости от их производительности приведены в таблице 19.

Таблица 19

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
от 3,0 до 10	2,0

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

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

2.6.13. Максимальные размеры земельных участков для размещения котельных в зависимости от их производительности приведены в таблице 20.

Таблица 20

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

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

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

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

2.7. Расчетные показатели в области благоустройства придомовой территории.

2.7.1. 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.

Возможно формирование группы (комплекса) многоквартирных жилых домов, объединенных общей придомовой территорией.

2.7.2. 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 21.

Таблица 21

Придомовая территория многоквартирного жилого дома и ее элементы	Минимальная удельная площадь придомовой территории и ее элементов		
	3 эт.	5 эт.	9 эт.
Город Волоколамск			
Стоянки для хранения индивидуального автомобильного транспорта	0,25	0,22	0,18
Территория зеленых насаждений с площадками для игр детей и отдыха взрослых, занятий физической культурой и спортом	0,45	0,45	0,45
Хозяйственные (контейнерные) площадки для сбора мусора	0,005	0,005	0,005
Придомовая территория в целом	1,45	1,16	0,95
Рабочий поселок Сычёво			
Стоянки для хранения индивидуального автомобильного транспорта	0,26	0,23	-
Территория зеленых насаждений с площадками для игр детей и отдыха взрослых, занятий физической культурой и спортом	0,47	0,47	-
Хозяйственные (контейнерные) площадки для сбора мусора	0,005	0,005	-
Придомовая территория в целом	1,48	1,18	-

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 части удельной площади территории зеленых насаждений с площадками для игр детей и отдыха взрослых, занятий физической культурой и спортом с целью увеличения удельной площади приобъектных стоянок, обслуживающих нежилые помещения, до уровня не менее 0,375 (1 место на 60 м² нежилых помещений);

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 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области» и регламентированы Правилами благоустройства территории Волоколамского городского округа Московской области.

2.7.3. 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 40 м),
- для мусоросборников – не менее 20 м.

2.7.4. 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.

2.7.5. 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 21. К контейнерным площадкам должны быть обеспечены подъезды, позволяющие маневрировать обслуживающему мусоровозному транспорту.

2.7.6. 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).

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

2.7.8. Тупиковые проезды заканчиваются разворотными площадками размерами 15x15 м.

2.7.9. 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.

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

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

2.7.12. Общественные туалеты размещаются на расстоянии не менее 50 м от жилых и общественных зданий из расчета 1 прибор на 500 человек.

2.7.13. 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. Расчетные показатели мест захоронения.

2.8.1. Площадь земельного участка для кладбища принимается из расчета 0,24 га на 1 тыс. жителей, урновых захоронений – 0,02 га на 1 тыс. жителей, но не менее 0,5 га и не более 40 га.

2.8.2. 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.

2.8.3. На территории кладбищ, либо на прилегающей территории должна быть предусмотрена бесплатная стоянка для транспортных средств, в том числе автокатафалков.

2.8.4. 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.

2.9. 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 СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне».

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.

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 СП 11.13130.2009 «Места дислокации подразделений пожарной охраны».

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

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

2.10. Расчетные показатели мест приложения труда.

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

населения жилой застройки.

2.10.2. Определение количества рабочих мест производится в соответствии с показателями, приведенными в приложении № 3. Требование не относится к проектированию в рамках комплексного развития территорий в целях расселения ветхого и аварийного жилья.

2.11. Особые расчетные показатели для комплексного развития территорий в целях расселения ветхого и аварийного жилья.

2.11.1. Особенности градостроительного проектирования в рамках комплексного развития территорий в целях расселения ветхого и аварийного жилья регулируются п. 10 раздела I нормативов градостроительного проектирования Московской области.

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 Волоколамского городского округа;
- в национальных стандартах и сводах правил;

2) соблюдении:

- технических регламентов;
- нормативов градостроительного проектирования Московской области;

3) учете показателей и данных, содержащихся:

– в стратегии социально-экономического развития и других стратегических документах Волоколамского городского округа, 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 Волоколамского городского округа;

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

– в утвержденных документах территориального планирования Волоколамского городского округа 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 расчетов показателей местных нормативов.

3.2. Расчетные показатели обеспеченности могут быть выражены в единицах измерения, характеризующих ресурсный потенциал объекта по удовлетворению конкретных потребностей населения:

– количество единиц объектов;

– площадь объекта, его помещений и (или) земельного участка для размещения объекта;

– вместимость (производительность, мощность, количество мест и т.п.) объекта и иные нормируемые показатели, характеризующие объект.

В последнем случае для оценки площади объекта и земельного участка используются дополнительные удельные показатели, связывающие единицу ресурсной вместимости с необходимой для нее площадью объекта и земельного участка. Аналогичные показатели используются при описании предельных размеров земельных участков в градостроительных регламентах правил землепользования и застройки.

3.3. В соответствии с частью 2 статьи 29.2 Градостроительного кодекса РФ региональные нормативы градостроительного проектирования могут устанавливать предельные значения

расчетных показателей применительно не только к объектам регионального, но и местного значения, в том числе городского округа. Региональные нормативы градостроительного проектирования Московской области, утвержденные постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 (далее – НПП МО), в своем составе содержат расчетные показатели, применительно к объектам местного значения городских округов.

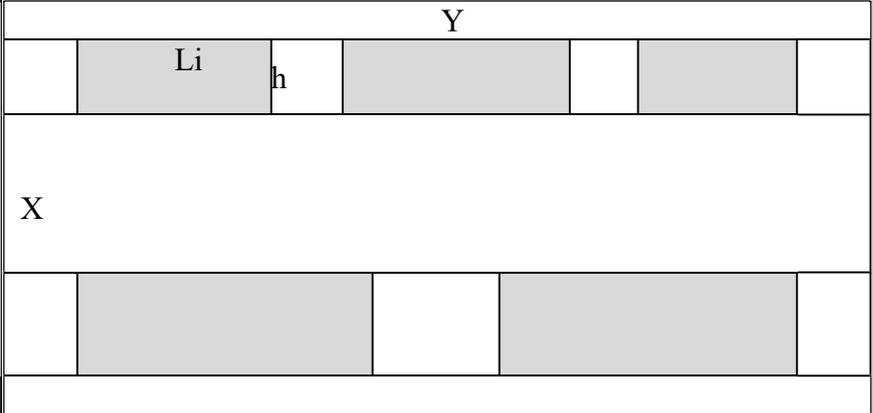
3.4. Согласно статьи 29.4 Градостроительного кодекса РФ расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения городского округа, установленные местными нормативами, не могут быть ниже предельных значений, устанавливаемых региональными нормативами градостроительного проектирования, а расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа не могут превышать этих предельных значений, устанавливаемых региональными нормативами градостроительного проектирования.

Таким образом, предельные значения показателей НПП МО задают рамочные ограничения для предельных показателей местных нормативов по отношению к объектам местного значения Волоколамского городского округа. Следовательно, предельные значения показателей НПП МО могут быть приняты за основу при подготовке аналогичных показателей местных нормативов.

3.5. Материалы по обоснованию расчетных показателей с привязкой их к пунктам основной части нормативов градостроительного проектирования приведены в таблице 22. Материалы по обоснованию включают ссылки на использованные документы [№ документа в таблице 23], извлечения из этих документов, краткие пояснения, принятые допущения, математические формулы и вычисления при необходимости. Перечень использованных документов, на которые содержатся ссылки в таблице 22, приведен в таблице 23.

Таблица 22

Номера пунктов и таблиц с расчетными показателями	Материалы по обоснованию расчетных показателей
2.1.1	Максимально допустимая этажность жилых и нежилых зданий установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.10 и 1.11, таблицы № 1 и № 1а). Для расположенных в рекреационно-аграрной устойчивой системе расселения города Волоколамска, отнесенного к историческим поселениям регионального значения, максимальная этажность 7 этажей, рабочего поселка Сычёво – 4 этажа. В сельских населенных пунктах вне зависимости от численности населения максимальная этажность 3 этажа.
2.1.4 таблица 1 2.1.5 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 населенных пунктов с численностью населения от 15 до 50 тыс. человек (город Волоколамск), от 3 до 15 тыс. человек (рабочий поселок Сычёво), от 1 до 3 тыс. человек и менее 1 тыс. человек (сельские населенные пункты), расположенных в рекреационно-аграрной устойчивой системе расселения. Максимальные коэффициент и плотность застройки жилого квартала многоквартирными и блокированными жилыми домами рассчитаны для условий минимально необходимой в границах квартала площади территорий объектов: 1) для хранения индивидуального автомобильного транспорта; 2) инженерного обеспечения; 3) физкультурно-спортивного назначения; 4) торговли и общественного питания; 5) коммунального и бытового обслуживания. Эти условия определены в [1] (см. раздел I, подраздел 1, п. 5.5 и строки 1-5 таблицы №№ 15, 24, 31, 32).

2.1.6	Рекомендуемые в [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.16, таблица № 3) размеры земельных участков, предоставляемых для застройки индивидуальными жилыми домами, применительно к городу Волоколамск лежат в интервале 200 – 800 м ² . Максимальная этажность индивидуальных жилых домов, а также требования к планировке и застройке земельных участков установлены согласно [1] (см. раздел I, п.1.16).
2.1.7	Требования по размещению нежилых помещений в первых этажах жилых зданий установлены согласно [1] (см. раздел I, п.1.7).
2.1.8	Нормирование отступов и этажности для многоквартирных жилых домов от границы застройки индивидуальными жилыми и (или) садовыми домами проведено согласно [1] (см. раздел I, п.1.21).
2.1.12	<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Рис.1</p> <p>В случае строчной компоновки зданий в прямоугольном квартале X×Y, изображенной на рисунке 1 (количество строк m=2), когда все здания с длинами Li одинаковой шириной h расположены вдоль стороны (торцами к стороне X), площадь застройки Sz определяется по формуле:</p> $S_z = h \times \sum Li = h \times m \times Y \times K_p,$ <p>где коэффициент непрерывности строчной застройки Kп рассчитывается по формуле $K_p = \sum Li / (m \times Y)$.</p> <p>Вместе с тем площадь застройки Sz зависит от площади квартала S и коэффициента застройки Kз^{max}:</p> $S_z = (K_z^{max}/100\%) \times S = (K_z^{max} / 100\%) \times (X \times Y).$ <p>Из равенства обоих выражений для Sz</p> $h \times m \times Y \times K_p = (K_z^{max} / 100\%) \times (X \times Y)$ <p>выводится формула для расчета глубины квартала X:</p> $X = m \times h \times K_p / (K_z^{max} / 100\%).$ <p>При строчной застройке глубина квартала возрастает прямо пропорционально количеству линий застройки, средней ширине зданий, коэффициенту непрерывности застройки, и обратно пропорционально максимальному коэффициенту застройки (который уменьшается с ростом средней этажности домов). Протяженность квартала по фронту линий застройки не зависит от вышеперечисленных параметров.</p>
2.1.13 2.1.14	Формула зависимости минимального размера квартала прямоугольной формы с шириной X, длиной Y = r × X (r>=1) и площадью S = X × Y от максимального коэффициента застройки квартала Kз ^{max} , средней ширины зданий в квартале h (h<X/2) и коэффициента непрерывности периметральной застройки Kп получена в результате решения квадратного уравнения a×X ² + b×X + c = 0, математически описывающего соотношения между перечисленными параметрами.

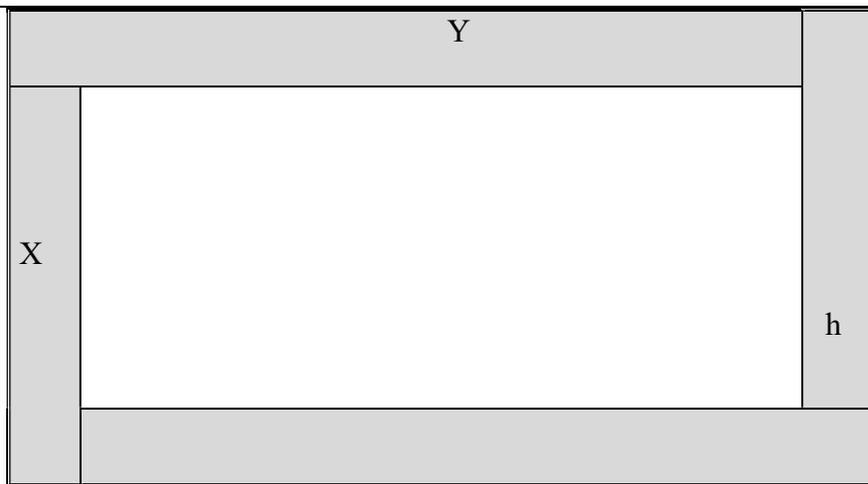


Рис.2

В случае сплошной периметральной застройки, изображенной на рисунке 2, когда все здания одинаковой ширины h расположены без разрывов по периметру квартала, площадь застройки S_z зависит от ширины зданий h и протяженности сторон квартала:

$$S_z = h \times (2 \times (X - h) + 2 \times (Y - h)) = h \times (2 \times (X - h) + 2 \times (r \times X - h)) = 2 \times h \times (1 + r) \times X - 4 \times h^2.$$

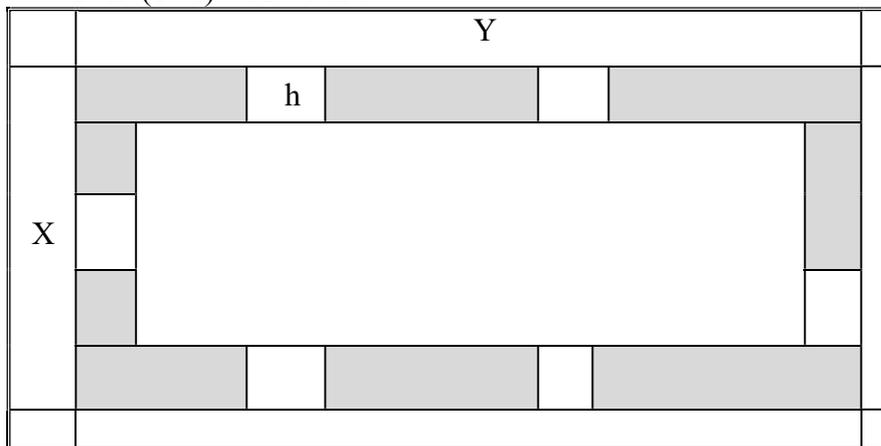


Рис.3

В случае несплошной периметральной застройки, изображенной на рисунке 3, разрывы между домами и отступы от границ квартала учитываются коэффициент непрерывности застройки $K_{\Pi} \leq 1$, соответствующим отношению суммы длин зданий, расположенных с отступами и разрывами, к сумме длин зданий в случае сплошной периметральной застройки.

$$S_z = 2 \times h \times K_{\Pi} \times (1 + r) \times X - 4 \times K_{\Pi} \times h^2.$$

Вместе с тем, площадь застройки S_z зависит от площади квартала $S_{кв}$ и максимального коэффициента застройки K_z^{\max} :

$$S_z = (K_z^{\max}/100\%) \times S_{кв} = (K_z^{\max}/100\%) \times (X \times Y) = (K_z^{\max}/100\%) \times (X \times r \times X) = (K_z^{\max}/100\%) \times r \times X^2.$$

В результате приравнивания обоих выражений для S_z получается квадратное уравнение относительно X :

$$((r \times K_z^{\max}/100\%) / (h \times K_{\Pi})) \times X^2 - 2 \times (1 + r) \times X + 4 \times h = 0,$$

решение которого определяется по формуле:

$$X = (-b + (b^2 - 4 \times a \times c)^{1/2}) / (2 \times a),$$

$$\text{где: } a = (r \times K_z^{\max}/100\%) / (h \times K_{\Pi});$$

$$b = -2 \times (1 + r);$$

$$c = 4 \times h.$$

При периметральной застройке минимальная площадь квартала возрастает с увеличением средней ширины зданий, коэффициент

	непрерывности застройки, и максимального коэффициента застройки (который уменьшается с ростом средней этажности). Площадь квартала при прочих равных условиях увеличивается по мере роста отношения длины к ширине квартала.
2.1.15	Проектирование жилых кварталов с площадью не более 3 га, рекомендовано [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.5).
2.2.1 таблица 3	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, 24, 31, 32 [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. 9.9).
2.2.4	Доступность зон массового отдыха населения установлена с учетом [2] (см. п. 9.7) и размеров территории городского округа.
2.3.1 таблица 5	Максимальный коэффициент застройки земельного участка в таблице 5 установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 2, п. 2.3 и таблица № 4).
2.4.1 таблица 6	Виды и примерный состав объектов социального и коммунально-бытового назначения, в границах жилого квартала, жилого района и городского населенного пункта в таблице 6 установлена по [1] (см. приложение № 5).
2.4.4 таблицы 7-9	Минимальный уровень обеспеченности населения территорией для размещения объектов в таблицах 7-11 установлена в соответствии с [1] (см. раздел I, подраздел 1, п. 5.5 и таблицы №№ 15, 24, 31, 32).
2.4.7	Обеспеченность жителей местами в дошкольных образовательных организациях (детских садах) 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 (см. раздел I, подраздел 5, п.5.18). 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].
2.4.8 таблица 10	Предельно допустимые уровни обеспеченности и территориальной доступности муниципальных учреждений культуры и досуга установлены согласно распоряжению Министерства культуры Российской Федерации от 02 августа 2017 г. № Р-965 «Методические рекомендации субъектам Российской Федерации и органам местного самоуправления по развитию сети организаций культуры и обеспеченности населения услугами организаций культуры» [10]. Предельно допустимые уровни обеспеченности и территориальной доступности многофункциональных досуговых центров для детей и молодежи установлены согласно Методическим рекомендациям по организации работы органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, реализующих государственную молодежную политику, утвержденным приказом Федерального агентства по делам молодежи от 13.05.2016 № 167 [11]. Транспортная доступность установлена для случая размещения объектов культуры в населенных пунктах, отличных от пункта проживания, исходя из допустимого времени движения до таких населенных пунктов на территории

	городского округа.
2.4.9 приложение № 1	Минимально рекомендуемые площади земельных участков для размещения на них объектов социального и коммунально-бытового назначения установлены с учетом [2] (см. приложение Д) и [9] (см. приложение П).
2.4.10 таблица 13	Максимальная пешеходная доступность от места жительства до объектов социального и коммунально-бытового назначения установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 6, п.6.9 и таблица № 34).
2.4.11	Максимальная доступность объекта общего образования для жителей сельского населенного пункта установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 6, п.6.5-6.8).
2.4.12	Максимальная доступность дошкольной образовательной организации для жителей сельского населенного пункта установлена по аналогии с доступностью объектов общего образования и учетом размеров территории городского поселения
2.5.1	Расчетный уровень автомобилизации установлен по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.10).
2.5.2	<p>Плотность улично-дорожной сети Рудс с прямоугольной структурой кварталов определяется по формуле: $\text{Рудс} = \text{Лудс} / \text{Скв} = ((X+d)+(Y+d)) / ((X+d) \times (Y+d)),$ где Скв – площадь квартала; Лудс – длина участка улицы, обслуживающей квартал; Судс – площадь участка улицы, обслуживающей квартал; Y – длина квартала; X – ширина квартала; d – ширина улицы.</p> <p>Минимальная плотность улично-дорожной сети кварталов многоквартирной жилой и общественно-деловой застройки в городах и рабочих поселках 7 км/км² установлена с учетом [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.5) и сложившихся параметров кварталов, исходя из размера квартала X = 0,10÷0,25 км, Y = 0,20÷0,50 км и ширины улицы d = 0,02÷0,04 км при застройке многоквартирными домами.</p>
2.5.3	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).
2.5.4 таблица 12	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).
2.5.6 таблица 13	Параметры объектов улично-дорожной сети установлены с учетом [2] (см. п. 11.5, п. 11.6 и приложение Е) и [9] (см. п. 10.13 и п. 10.17, таблицы 6 и 8).
2.5.7 таблица 14	Показатель минимальной обеспеченности территорией для хранения индивидуального автомобильного транспорта в границах квартала в расчете на жителя многоквартирного дома различной этажности установлен в соответствии с [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.5-5.6 и таблицы №№ 15, 24, 31, 32, строки 1 и 13). Так для города Волоколамска (таблица № 15) при средней этажности 5 показатель для квартала $2,69+1,7=4,39$ м ² /чел, для жилого района $2,69+1,7+4,07=8,46$ м ² /чел, для города в целом $2,69+1,7+4,07+0,47=8,93$ м ² /чел. Для других населенных пунктов и иной средней этажности минимальные удельные площади рассчитываются аналогично по описанному алгоритму.
2.5.8	Расчетные показатели обеспеченности жителей многоквартирных домов местами постоянного и временного хранения индивидуального
2.5.9	

2.5.10	автомобильного транспорта установлены по [1] (см раздел I, подраздел 5, п.5.12).
2.5.13 таблица 15	Расчетные показатели вместимости приобъектных стоянок установлены с учетом [2] (см. приложение Ж).
2.5.14 таблица 16	Норматив парковочных мест при образовательных организациях установлен по [1] (см. раздел I, п.5.12).
2.5.15	Норматив парковочных мест при торговых и торгово-развлекательных комплексах установлен по [1] (см. раздел I, п.5.13).
2.5.17 приложение № 2	Расчетная площадь одного парковочного места установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.11). Площадь территории участка или площадь застройки здания в расчете на одно машино-место установлены по [1] (см. приложение № 9).
2.5.18	Минимальная удельная площадь земельного участка для автозаправочных станций установлена с учетом [2] (см. п. 11.41).
2.5.19 2.5.20 2.5.21	Показатели для велосипедных дорожек и стоянок установлены по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.20)
2.6.2.	Минимальный уровень обеспеченности населения территорией для размещение объектов инженерной инфраструктуры установлена с учетом [1] (см. раздел I, подраздел 5 п. 5.5 и таблиц №№ 15, 24, 31, 32, строка 2).
2.6.3 таблица 18	Показатели обеспечения жителей городского округа объектами газоснабжения принимаются в соответствии с [4].
2.6.10 таблица 19	Максимальные размеры земельных участков для размещения водоочистных сооружений установлены с учетом [9] (см. п. 11.4).
2.6.12	Максимальные размеры земельных участков для размещения понизительных подстанций установлены с учетом [9] (см. п. 11.7).
2.6.13 таблица 20	Максимальные размеры земельных участков для размещения котельных установлены с учетом [2] (см. п. 12.27) и [9] (см. п. 11.10).
2.7.2 таблица 21	<p>Минимальная удельная площадь придомовой территории $G_{з\у}^{\min}$ связана с максимальным коэффициентом застройки $K_{з\у}^{\max}$ и средней этажностью многоквартирного дома $N_{эт}$ формулой:</p> $G_{з\у}^{\min} = 1 / (K_{з\у}^{\max} / 100 \times N_{эт} \times k),$ <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 ($K_{з\у}^{\max} \leq K_{з\кв}^{\max}$), состоящего из нескольких таких участков, т.к. коэффициент застройки квартала является взвешенной суммой коэффициентов застройки земельных участков, входящих в квартал. Поэтому, подставляя в формулу $K_{з\у}^{\max} = K_{з\кв}^{\max}$, получаем:</p> <p>Минимальная удельная площадь придомовой территории $G_{з\у}^{\min}$ подобно максимальному коэффициенту застройки $K_{з\кв}^{\max}$ убывает с ростом этажности. Поэтому $G_{з\у}^{\min}$, рассчитанная на фиксированную среднюю этажность, например, $N_{эт}=5$, является оценкой снизу для диапазона этажности до 5.</p> $G_{з\у}^{\min}(5) = 1 / (0,23 \times 5 \times 0,75) = 1,16.$ <p>Минимальная удельная площадь территории для организации стоянок индивидуального автомобильного транспорта рассчитана по данным [1] (см. строки 1 и 14 таблиц №№ 15, 24, 31, 32) о минимально необходимой площади территории объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта. Так для города Волоколамска (таблица № 15) минимальная удельная площадь при жилищной обеспеченности $20 \text{ м}^2/\text{чел.}$ $(2,69+1,7)/20 = 0,22$, что соответствует обеспеченности местами стоянки придомовой территории на уровне не ниже $100\% \times (2,69+1,7)/(22,5 \times 0,42) = 46 \%$.</p>

	Минимальная удельная площадь территории зеленых насаждений с площадками для отдыха, игр и спорта установлены исходя из нормы 9,0 м ² на жителя при жилищной обеспеченности 20 м ² /чел. $9,0/20=0,45$. Для других населенных пунктов и иной средней этажности минимальные удельные площади рассчитываются аналогично по описанному алгоритму.
2.7.3	Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий до придомовых площадок установлены с учетом [2] (см. п.7.5).
2.7.8	Размеры разворотных площадок тупиковых проездов устанавливаются с учетом [9] (см. п. 10.13).
2.8	Расчетные показатели для кладбищ установлены по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.19).
2.9.4	Требования к проектной документации для строительства многоквартирных жилых домов установлены по [1] (см. раздел I, п.1.20).
2.9.5	Требования к проектной документации для строительства объектов физической культуры и спорта, торговли и общественного питания, ... установлены по [1] (см. раздел I, п.1.20).
2.10 приложение №3	Норматив количества рабочих мест установлен по [1] (см. приложение № 8)

Таблица 23

№ 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 30.12.2016 № 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 2017-2024 годы (утв. постановлением Правительства Московской области от 25.10.2016 № 788/39).
7	Государственная программа Московской области «Спорт Подмосковья» на 2017-2024 годы (утв. постановлением Правительства Московской области от 25.10.2016 № 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 № 18/11).

10	Методические рекомендации субъектам Российской Федерации и органам местного самоуправления по развитию сети организаций культуры и обеспеченности населения услугами организаций культуры (утв. распоряжением Министерства культуры Российской Федерации от 02.08.2017 № Р-965).
11	Методические рекомендации по организации работы органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, реализующих государственную молодежную политику (утв. приказом Федерального агентства по делам молодежи от 13.05.2016 № 167).

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

4.1. Действие расчетных показателей местных нормативов градостроительного проектирования распространяется на всю территорию Волоколамского городского округа Московской области, на правоотношения, возникшие после утверждения настоящих местных нормативов.

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

- подготовку, согласование, утверждение генерального плана Волоколамского городского округа, внесение изменений в него;
- подготовку, утверждение документации по планировке территории;
- принятие решения о комплексном развитии территории;
- определение условий аукционов на право заключения договоров о комплексном развитии территории;
- разработку и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур Волоколамского городского округа;
- подготовку градостроительного плана земельного участка;
- подготовку, утверждение правил землепользования и застройки городского округа и внесение изменений в них.

4.3. На территории Волоколамского городского округа местные нормативы являются обязательными в области применения, описанной в п. 4.2, 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

4.4. 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).

4.5. 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 развитию территории;

– в договорах о комплексном развитии территории.

4.6. Расчетные показатели местных нормативов могут применяться:

– при подготовке стратегии социально-экономического развития и муниципальных программ Волоколамского городского округа;

– для принятия решений органами местного самоуправления Волоколамского городского округа, должностными лицами, осуществляющими контроль за градостроительной деятельностью на территории Волоколамского городского округа;

– физическими и юридическими лицами, а также судебными органами, как основание для разрешения споров по вопросам градостроительного проектирования;

– при проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам генерального плана Волоколамского городского округа;

– при проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготовленным в составе документации по планировке территорий;

– в других случаях, когда требуется учет и соблюдение расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения Волоколамского городского округа и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения Волоколамского городского округа.

4.7. 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.

4.8. Применение местных нормативов при подготовке генерального плана Волоколамского городского округа (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).

4.9. 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.

4.10. При подготовке проекта планировки территории жилой застройки в границах одного или нескольких земельных участков, суммарная территория которых отличается от территории квартала (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 нормативов пешеходной и (или) транспортной доступности объектов местного значения в зависимости от их видов.

4.11. При расчете коэффициента застройки квартала многоквартирными жилыми домами из расчетной площади квартала исключаются земельные участки, на которых размещаются отдельно стоящие объекты нежилого назначения перечисленных в таблице 6 видов, если суммарная площадь таких земельных участков составляет более 25 % площади квартала.

4.12. Для градостроительного проектирования в рамках комплексного развития территорий в целях расселения ветхого и аварийного жилья применяются особые расчетные показатели, установленные в п. 10 раздела I нормативов градостроительного проектирования Московской области.

4.13. 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.

4.14. Правила применения расчетных показателей на примерах решения демонстрационных задач приведены в приложении № 4 к местным нормативам.

Приложение № 1 к местным нормативам градостроительного проектирования Волоколамского городского округа Московской области (рекомендуемое)

Минимальные площади земельных участков для размещения на территории Волоколамского городского округа 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 ²	га
1	Дошкольные образовательные организации общего типа	Место	до 100	44	-
			100 -500	38	
			500 и более	33	
2	Общеобразовательные организации	Учащиеся	40-400	55	-
			400-500	65	
			500-600	55	
			600-800	45	
			800-1100	36	
			1100-1500	23	
			1500-2000 свыше 2000	18 16	
3	Школы-интернаты	Учащиеся	до 300	70	-
			300-500	65	
			500 и более	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	-
11	Торговые центры, предприятия торговли	100 м ² торговой площади	до 250 250-650	-	0,08 0,08-0,06

№ 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 ²	га
12	Рынки розничной торговли	м ² торговой площади	до 600	14	-
13	Рынки сельскохозяйственной продукции	Объект	-	-	0,7-1,0
14	Предприятия общественного питания	Место	до 50 50-150 более 150	20-25 20-15 10	
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	Жилищно-эксплуатационные организации	Объект	-	-	0,3-1,0
22	Общественные туалеты	Объект		30-80	-
23	Стадионы	Объект	-	-	2,1-3,0
24	Плоскостные спортивные сооружения	Объект	-	-	0,1-1,5
25	Спортивные залы	Объект	-	-	0,2-0,5

Приложение № 2 к местным нормативам градостроительного проектирования Волоколамского городского округа Московской области (рекомендуемое)

Площадь территории участка или площадь застройки здания, учитываемая при размещении мест хранения легковых автомобилей в зависимости от типа и этажности автостоянки в расчете на одно место стоянки

№ п/п	Тип автостоянки	Площадь территории участка или площадь застройки здания в расчете на одно место стоянки, м ²	Примечание
1	Надземный гараж одноэтажный обвалованный	30	территория участка, занятого гаражом, возможно использование кровли
2	Надземный гараж двухэтажный	20	территория участка, занятого гаражом
3	Надземный гараж трехэтажный	14	территория участка, занятого гаражом
4	Надземный гараж четырехэтажный	12	территория участка, занятого гаражом
5	Надземный гараж пятиэтажный и более	10	территория участка, занятого гаражом
6	Наземная (открытая) стоянка автомобилей	25	территория участка
7	Наземная (открытая) стоянка в уширениях проезжих частей проездов	18	территория участка
8	Подземный гараж одноярусный в пятне застройки здания	55	площадь территории под домами
9	Подземный гараж двухъярусный в пятне застройки здания	25	площадь территории под домами
10	Полумеханизованная стоянка автомобилей, использованная на одном из этажей двухэтажного подземного гаража в пятне застройки здания	18	площадь территории под домами
11	Подземный гараж одноярусный под дворовой частью	35	территория участка, возможно использование кровли
12	Подземный гараж двухъярусный под дворовой частью	21	территория участка, возможно использование кровли
13	Механизованная автоматическая парковка автомобилей (не более 50 машино-мест на одну парковку)	не менее 8	территория участка, занятого автоматической парковкой
14	Прочие типы	не менее 2.0	территория участка

Примечания:

- 1) в случае размещения гаража под домом, в расчете используется площадь пятна застройки дома;
- 2) требуется выполнение проектной документации с точным расчетом количества мест хранения автомобилей и занимаемой ими территории;
- 3) при проведении расчетов следует учитывать, что поверхность кровли гаража может быть использована для озеленения и допустимого размещения элементов планировочной организации участка.

Приложение № 3 к местным нормативам градостроительного проектирования Волоколамского городского округа Московской области

Расчетная площадь рабочих мест и количество работающих

Вид объекта	Усредненные показатели площади территории на 1 рабочее место при расчете рабочих мест для документов территориального планирования	Усредненные показатели площади и/или емкости объекта на 1 рабочее место при расчете рабочих мест для документации по планировке территории
Территории объектов (объекты) производственного назначения, объектов складского и производственно-складского назначения, объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры	55 рабочих мест на гектар с учетом установленного максимального коэффициента застройки	-
Обособленные территории объектов общественно-делового назначения	80 рабочих мест на гектар с учетом установленного максимального коэффициента застройки	-
Территории объектов сельскохозяйственного производства	10 рабочих мест на гектар	-
Территории объектов (объекты) жилого, общественно-делового, бытового и социального назначения		
Отдельно стоящее офисное здание	-	10 м ² в общей площади здания
Отдельно стоящее здание бытового обслуживания	-	30 м ² общей площади здания
Дошкольное образовательное учреждение	-	20 рабочих мест на 100 единиц емкости
Общеобразовательное учреждение	-	15 рабочих мест на 100 единиц емкости
Учреждения дополнительного образования	-	10 рабочих мест на 100 единиц емкости
Учреждения научные и высшего образования	-	20 рабочих мест на 100 единиц емкости
Учреждения социального обслуживания	-	40 м ² общей площади здания
Учреждения здравоохранения, в том числе: поликлиники, амбулатории, фельдшерские, фельдшерско-акушерские пункты, больницы, медицинские центры различной направленности	-	30 рабочих мест на 100 посещений 50 рабочих мест на 100 койко-мест

Учреждения культуры, искусства и спорта, здания и сооружения (объекты) рекреационного назначения и отдыха	-	60 м ² общей площади здания
Банно-оздоровительные комплексы с бассейнами и тренажерным залом	-	40 м ² общей площади (без учета зеркала воды)
Библиотеки	-	50 м ² общей площади помещения, но не менее 1 рабочего места
Торговые центры, торгово-офисные центры, магазины площадью менее 5000 м ²	-	15 м ² общей площади здания или по отдельным помещениям и объектам согласно их планируемому функциональному назначению (набором) при условии отражения их площадей в документации
Многофункциональные центры, торговые комплексы, магазины площадью от 5000 до 10000 м ²	-	30 м ² общей площади здания
Многофункциональные центры, торговые и торгово-развлекательные комплексы (центры) площадью более 10000 м ²	-	80 м ² общей площади здания
Гостиницы	-	70 м ² общей площади здания
Общежития	-	12 м ² общей площади административных помещений
Предприятия общественного питания	-	6 посадочных мест
Встроенные нежилые помещения в многоквартирных домах		
Нежилые арендопригодные помещения без конкретного функционального назначения в первых этажах жилых домов, за исключением площадей встроенных объектов образования, здравоохранения	-	15 м ² общей площади помещений
Офисные помещения (специально выделенные и установленные проектной документацией) в первых этажах жилых домов	-	10 м ² общей площади здания
Производственные и складские объекты		
Производственные предприятия	-	150 м ² общей площади производственного здания
Производственно-складские комплексы более 10000 м ²	-	250 м ² общей площади помещения
Склады, площадью более 10000 м ²	-	300 м ² общей площади

		складского помещения
Склады, площадью менее 10000 м ²	-	120 м ² общей площади складского помещения
Склады, площадью менее 20000 м ²	-	120 м ² общей площади складского помещения
Оптово-распределительный центр	-	Согласно расчету по отдельным помещениям и объектам (набором)
Объекты транспортной инфраструктуры		
Гаражные комплексы, закрытые паркинги	-	500 м ² общей площади комплекса

Правила применения расчетных показателей на примерах

Пример 1

Дано: в населенном пункте с численностью населения от 15 до 50 тыс. человек на территории жилого квартала площадью $S_{кв} = 35000 \text{ м}^2$ 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	1200	5
4	1200	5
5	1200	5
6	1200	9
7	1200	9

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:

$$S_{з\ сум} = \sum S_{з\ i};$$

$$S_{з\ сум} = 500 + 500 + 1200 + 1200 + 1200 + 1200 + 1200 = 7000 \text{ м}^2.$$

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

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

$$S_{эт\ сум} = 500 \times 2 + 500 \times 2 + 1200 \times 5 + 1200 \times 5 + 1200 \times 5 + 1200 \times 7 + 1200 \times 7 = 36800 \text{ м}^2.$$

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:

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

$$P_{з\ кв} = S_{эт\ сум} / S_{кв};$$

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

$$K_{з\ кв} = 100 \times 7000 / 35000 = 20\%;$$

$$P_{з\ кв} = 100 \times 36800 / 35000 = 1,05 \text{ м}^2/\text{м}^2, \text{ что эквивалентно } 10500 \text{ м}^2/\text{Га};$$

$$N_{эт\ ср} = 36800 / 7000 = 5,25.$$

4) По таблице 1 местных нормативов для полученной нецелочисленной средней этажности $N_{эт\ ср} = 5,25$ методом линейной интерполяции определяется максимальный коэффициент застройки квартала жилыми домами $K_{з\ кв}^{\max}(5,25)$ по формуле:

$$K_{з\ кв}^{\max}(5,25) = K_{з\ кв}^{\max}(5) + (5,25 - 5) \times (K_{з\ кв}^{\max}(6) - K_{з\ кв}^{\max}(5));$$

$$K_{з\ кв}^{\max}(5,25) = 23,0 + 0,25 \times (20,5 - 23,0) = 22,4\%.$$

и соответствующая плотность застройки квартала $P_{з\ кв}^{\max}(5,25)$ по формуле:

$$P_{з\ кв}^{\max}(5,25) = (K_{з\ кв}^{\max} \times N_{эт\ ср}) / 100\%;$$

$$P_{з\ кв}^{\max}(5,25) = (22,4 \times 5,25) / 100 = 1,18 \text{ м}^2/\text{м}^2, \text{ что эквивалентно } 11800 \text{ м}^2/\text{Га}$$

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 $20 < 22,4$ и $10500 < 11800$.

Следовательно, коэффициент застройки и плотность застройки квартала жилыми домами в

данном примере соответствуют местным нормативам.

Пример 2

Дано: в населенном пункте с численностью населения от 15 до 50 тыс. человек на территории жилого квартала площадью $S_{кв} = 35000 \text{ м}^2$ 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	1200	5
4	1200	5
5	1200	5
6	1200	7
7	1200	7

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 1320 жителей, из них 120 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:

$$S_{з\ сум} = \sum S_{з\ i};$$

$$S_{з\ сум} = 1200 + 1200 + 1200 + 1200 + 1200 = 6000 \text{ м}^2.$$

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

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

$$S_{эт\ сум} = 1200 \times 5 + 1200 \times 5 + 1200 \times 5 + 1200 \times 7 + 1200 \times 7 = 34800 \text{ м}^2.$$

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

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

$$N_{эт\ ср} = 34800 / 6000 = 5,8.$$

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

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

$$K_{з\ кв}^{\max(5,8)} = 23,0 + 0,8 \times (20,5 - 23,0) = 21,1\%.$$

5) Минимальная потребность в территории в границах квартала для сохраняемых домов с площадью застройки $S_{з\ сум}$ и средней этажностью $N_{эт\ ср} = 5,8$ определяется по формуле:

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

$$S_{тр} = 6000 / (21,1 / 100) = 28400 \text{ м}^2.$$

6) Максимальная площадь части квартала, которая может быть выделена для нового строительства $S_{стр} = S_{кв} - S_{тр} = 35000 - 28400 = 6600 \text{ м}^2$.

7) На части территории квартала площадью $S_{стр}$ при максимальной (нормативной) плотности застройки $P_{з\ кв}^{\max}$ может быть построено здание или несколько зданий с суммарной

поэтажной площадью $S_{з\text{ сум}} = S_{\text{стр}} \times P_{з\text{ кв}}^{\text{max}}$. При максимальной для нового строительства этажности 5 этажей и соответствующей ей максимальной (нормативной) плотности застройки $1,15 \text{ м}^2/\text{м}^2$ $S_{з\text{ сум}} = 6600 \times 1,15 = 7590 \text{ м}^2$. С учетом площади одной пятиэтажной секции $5 \times 300 = 1500 \text{ м}^2$ может быть построено максимум 5 секций общей площадью $1500 \times 5 = 7500 \text{ м}^2$.

8) При расчетной обеспеченности жителей площадью дома $28 \text{ м}^2/\text{чел.}$ (принятой в нормативах градостроительного проектирования Московской области) в новом доме площадью 7500 м^2 могут поселиться $7500/28 = 268$ человек.

9) Для 268 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 $268 \times 65/1000 = 18$ мест и $268 \times 135/1000 = 36$ мест 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 $1320 - 120 + 268 = 1468$ человек. Для размещения указанных объектов обслуживания при средней этажности домов в квартале (включая новый дом)

$$N_{эт\text{ ср}} = (34800 + 7500) / (6000 + 1500) = 6,0$$

и соответствующей нормативной потребности в расчете на одного жителя (см. строки 2 и 3 таблицы 8) $0,30 + 0,13 = 0,43 \text{ м}^2/\text{чел.}$ площадь требуемой территории $0,43 \times 1400 = 602 \text{ м}^2$.

На такой территории при нормативной плотности $1,15 \text{ м}^2/\text{м}^2$ застройки 5 этажными домами могут разместиться встроенные объекты площадью $822 \times 1,15 = 945 \text{ м}^2$, что меньше используемой площади первого этажа 1200 м^2 . Следовательно, обеспечение населения квартала объектами торговли и общественного питания, коммунально-бытового назначения соответствует нормативу.

Пример 3

Дано: в населенном пункте с численностью населения от 15 до 50 тыс. человек на территории жилого квартала (части квартала) площадью $S_{кв} = 16000 \text{ м}^2$ размещено 4 многоквартирных жилых дома со следующими параметрами:

Индекс дома, $i = 1, 2, \dots, n$	Площадь застройки дома, $S_{з\text{ i}}, \text{ м}^2$	Этажность дома, $N_{эт\text{ i}}$
1	500	2
2	500	3
3	1200	5
4	1200	7

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

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

$$Str^{\text{min}}_1 = 500 / (36,7 / 100) = 1360 \text{ м}^2;$$

$$Str^{\text{min}}_2 = 500 / (30,5 / 100) = 1640 \text{ м}^2;$$

$$Str^{\text{min}}_3 = 1200 / (23,0 / 100) = 5220 \text{ м}^2;$$

$$Str^{\text{min}}_4 = 1200 / (18,6 / 100) = 6450 \text{ м}^2.$$

2) Суммарная минимальная потребность территории для 4 домов

$$Str^{\text{min}}_{\text{сум}} = \sum Str^{\text{min}}_i = 1360 + 1640 + 5220 + 6450 = 14670 \text{ м}^2.$$

Сверхнормативный остаток территории $S_{кв} - S_{тр}^{мин}_{сум} = 16000 - 14670 = 1330 \text{ м}^2$.

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

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 $S_{тр}^{мин}_i$ по формуле:

$$S_{зi} = (S_{тр}^{мин}_i / S_{тр}^{мин}_{сум}) \times S_{кв};$$

$$S_{з1} = (1360 / 14670) \times 16000 = 1480 \text{ м}^2;$$

$$S_{з2} = (1640 / 14670) \times 16000 = 1790 \text{ м}^2;$$

$$S_{з3} = (5220 / 14670) \times 16000 = 5690 \text{ м}^2;$$

$$S_{з4} = (6450 / 14670) \times 16000 = 7040 \text{ м}^2.$$

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