

**МЕСТНЫЕ НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БОЛЬШЕРОГАЧЕВСКОЕ
ДМИТРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В местных нормативах градостроительного проектирования сельского поселения Большерогачевское Дмитровского муниципального района Московской области (далее – местные нормативы) используются следующие основные понятия:

благоустройство территории поселения – комплекс предусмотренных правилами благоустройства территории поселения 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;

домовладение – жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке;

жилой квартал – часть жилой территория населенного пункта, ограниченная улицами, проездами, дорогами, пешеходными аллеями, естественными и искусственными рубежами;

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

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

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

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

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

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

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

природный объект – естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства;

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 улиц и площадей;

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

1.2. Помимо понятий, перечисленных в п. 1.1 настоящего раздела, в местных нормативах, используются понятия, содержащиеся в федеральных законах и законах Московской области, в национальных стандартах и сводах правил, в нормативах градостроительного проектирования Московской области, утвержденных постановлением Правительства Московской области от 17 августа 2015 г. N 713/30 от 20.10.2015 (в ред. постановлений Правительства МО от 20.10.2015 N 961/36, от 21.02.2017 N 124/7, от 01.08.2017 N 623/27).

1.3. Местные нормативы градостроительного проектирования сельского поселения Большерогачевское Дмитровского муниципального района Московской области (далее местные нормативы) разработаны 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 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», Законом Московской от 28.02.2005 № 74/2005-ОЗ «О статусе и границах Дмитровского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований», постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (далее – нормативы градостроительного проектирования Московской области), с

учетом законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, земельного, лесного, водного законодательств, законодательства об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иного законодательства Российской Федерации и Московской области.

1.4. Местные нормативы являются муниципальным правовым актом, устанавливающим требования к планировочной организации сельского поселения Большерогачевское Дмитровского муниципального района Московской области (далее – сельское поселение Большерогачевское) и параметрам застройки населенных пунктов, находящихся в границах сельского поселения Большерогачевское (далее – населенные пункты поселения, населенные пункты), и входят в систему муниципальных правовых актов по организации градостроительной деятельности в сельском поселении Большерогачевское.

1.5. Местные нормативы устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения сельского поселения Большерогачевское объектами местного значения поселения (относящимися к областям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации), объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения поселения, и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов.

1.6 Местные нормативы разрабатываются в целях:

- организации управления градостроительной деятельностью в сельском поселении Большерогачевское средствами установления требований к территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории;
- обоснованного определения параметров развития территорий сельского поселения Большерогачевское при подготовке генерального плана (внесении в него изменений), с последующим уточнением, осуществляемым на этапах градостроительного зонирования и планировки территории;
- сохранения и улучшения условий жизнедеятельности населения при реализации решений, содержащихся в документах территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории.

1.7. Положения местных нормативов обязательны для всех субъектов градостроительных отношений, осуществляющих градостроительную деятельность на территории сельского поселения Большерогачевское.

2. ТИПОЛОГИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

2.1. Сельское поселение Большерогачевское входит в состав Яхромской рекреационно-аграрной устойчивой системы расселения Московской области. Населенные пункты, находящиеся в границе сельского поселения Большерогачевское, относятся к категории сельских населенных пунктов. Административным центром сельского поселения Большерогачевское является село Рогачево.

2.2. В целях местных нормативов сельские населенные пункты, находящиеся в границе сельского поселения Большерогачевское, в зависимости от численности населения подразделяются на группы в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

Группы сельских населенных пунктов	Численность население (человек)	Населенные пункты
Крупные	более 3000	село Рогачево
Средние	от 200 до 1000	деревня Александрово, село Покровское
Малые	менее 200	деревня Алешино, деревня Безбородово, деревня Благовещенье, деревня Василево, деревня Жирково, деревня Ивлево, деревня Копытово, деревня Лутьково, деревня Михалево, деревня Нечаево, деревня Ольсово, деревня Поповское, деревня Пустынь, деревня Соколовский Починок, деревня Софрыгино, деревня Трехденево, деревня Чайниково, село Ивановское, село Чернеево, деревня Аревское, деревня Бестужево, деревня Богданово, деревня Васнево, деревня Зуево, деревня Копылово, деревня Кочергино, деревня Малое Рогачево, деревня Назарово, деревня Нижнево, деревня Поздняково, деревня Пруды, деревня Садовая, деревня Терехово, деревня Усть-Пристань, село Трехсвятское,

3. РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИНТЕНСИВНОСТИ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛЫХ ЗОН

3.1. Максимальную этажность проектируемых жилых и нежилых зданий ограничить в сельских населенных пунктах 3 этажами.

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.

3.2. При определении этажности надземной части 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.

3.3. При отличающейся этажности в частях жилого дома, в том числе при размещении жилого дома на участке с уклоном, этажность определяется отдельно для каждой части жилого дома.

3.4. Элементом планировочной организации зон жилого назначения, застраиваемых многоквартирными жилыми домами и блокированными жилыми домами, является жилой квартал – территория площадью, как правило, от 1,5 до 8 га, ограниченная улицами, дорогами, пешеходными аллеями, естественными рубежами.

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

Таблица 2

Сельский населенный пункт	Средняя этажность жилых домов в квартале	Коэффициент застройки жилыми домами, не более, %	Плотность застройки жилыми домами, не более, кв.м/га
Крупный	1	45,0	4500
	2	36,3	7260
	3	30,1	9000
	4	25,8	10300
	5	22,6	11300
Средний и малый	1	44,7	4470
	2	35,9	7190
	3	29,7	8920

Примечания:

1) максимальные расчетные показатели для жилых домов выше 3 этажей приведены для учета ранее спроектированных и построенных жилых домов, этажность которых выше установленной максимально допустимой, и для случаев, допускающих строительство с отклонением от установленной максимально допустимой этажности, предусмотренных нормативами градостроительного проектирования Московской области;

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

3) средняя этажность, коэффициент застройки и плотность застройки жилыми домами по определению являются математически связанными показателями: плотность застройки равна произведению средней этажности на коэффициент застройки с учетом коэффициентов согласования единиц измерения, например, $2 \times (36,3,0\% / 100\%) \times 10000 = 7260$.

3.6. 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 3.

Таблица 3

Сельский населенный пункт	Средняя этажность жилых домов в квартале	Коэффициент застройки жилыми домами, не более, %	Плотность застройки жилыми домами, не более, кв.м/га
Крупный	1	48,3	4830
	2	40,9	8180
	3	35,8	10750
Средний и малый	1	48,2	4820
	2	40,7	8140
	3	35,5	10660

Примечания:

1) предельные 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, $2 \times (40,7\% / 100\%) \times 10000 = 8140$.

3.7. При застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами максимальный коэффициент застройки земельного участка 40 %, (без учета гаражей, строений и сооружений вспомогательного использования, не предназначенных для постоянного проживания), а этажность жилых домов - не выше 3 этажей.

4. РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ в области озеленения территорий

4.1. Для расчета потребности населения в озелененных территориях используется показатель – минимальная площадь озелененных территорий в квадратных метрах на одного жителя. В озелененную территорию вместе с парками и озелененными территориями общего пользования (парками, скверами, бульварами) включаются озелененные части территорий при объектах жилищного строительства, при объектах образования, здравоохранения, культуры, спорта, административно-управленческих и иных объектах. Минимальная площадь озелененных территорий приведена в таблице 4.

Таблица 4

Населенный пункт	Минимальная площадь озеленённых территорий, м ² /чел.
	в границах населённого пункта
Сельские населённые пункты с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек	25,9 (7,2)
Сельские населённые пункты с численностью населения до 1 тыс. человек	22,8 (7,3)

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

4.2. Площадь парков (скверов) в сельских населенных пунктах от 3,0 тыс. населения принимается из расчета не менее 3,0 м²/чел. В сельских населенных пунктах с численностью населения 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.

4.3. Для жителей многоквартирных жилых домов пешеходная доступность до сквера и сада не превышает 500 м, до парка – 1200 м.

5. РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ объектов социального и коммунально-бытового назначения

5.1. Виды и примерный состав объектов социального и коммунально-бытового назначения, которые могут размещаться в населенных пунктах сельского поселения Большерогачевское, приведены в таблице 5. При определении минимально необходимых размеров территории для размещения в поселении указанных объектов применяется показатель - минимальная удельная площадь территории для размещения объектов в расчете на 1 тыс. человек.

Таблица 5.

Вид объектов	Примерный состав объектов	Минимальная удельная площадь территории, га /тыс. чел.
Объекты физической культуры и спорта	Спортивный зал, физкультурно-оздоровительные комплекс, стадион, спортивная площадка	0,34(0,024)

Объекты торговли и общественного питания	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров, торговый центр, рынок, ярмарка, кулинария, пункт общественного питания, кафе, столовая, ресторан	0,24
Объекты коммунально - бытового назначения	Приемный пункт химчистки и прачечной, парикмахерская, ателье, мастерские по пошиву и ремонту одежды, обуви, ремонтные мастерские бытовой техники и электроники, гостиница, баня, предприятие жилищно-коммунальных услуг, аварийно-ремонтная служба, аварийно-спасательная служба, общественный туалет	0,06
Объекты связи, финансового и делового назначения	Отделение почтовой связи, отделение банка, междугородный переговорный пункт, юридическая консультация, нотариальная контора, ломбард	0,11
Объекты здравоохранения*	Аптека, молочная кухня, пункт оказания первой медицинской помощи, амбулаторно-поликлиническое учреждение	0,055
Объекты образования*	Муниципальные дошкольные образовательные организации, муниципальные общеобразовательные организации, муниципальные организации дополнительного образования детей (детско-юношеская спортивная школа, музыкальная школа, школы искусств)	0,84 (0,79)
Объекты культуры и досуга	Библиотека, клуб или учреждение клубного типа, музей	0,027
Административные и управленческие объекты*	Объекты органов местного самоуправления, общественных организаций и объединений, подразделений полиции, пожарного депо	0,05

Примечания:

1. Для отдельно взятого населенного пункта допускается неполный набор объектов, обслуживающих его жителей. Недостающие объекты обслуживания могут размещаться на территории других населенных пунктов поселения.
2. Административные объекты, объекты здравоохранения, образования, культуры, связи, коммунального и бытового назначения, обслуживающие жителей поселения, размещаются преимущественно в селе Рогачево.
3. В строке «Объекты физической культуры и спорта» в скобках приведен показатель без учета стадионов и спортивных площадок (плоскостных спортивных сооружений).
4. В строке «Объекты образования» в скобках приведен показатель для организаций

дошкольного, начального общего и среднего общего образования.

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

5.2. Минимальная обеспеченность населения сельского поселения Большерогачевское объектами общественного питания, торговли, бытового обслуживания, физической культуры и массового спорта в виде емкостных характеристик предоставляемых в них услуг в расчете на 1 тыс. человек, принимается:

- 1) площадью торговых объектов - 1530 м²;
- 2) услугами общественного питания – 40 посадочных мест;
- 3) бытовыми услугами – 10,9 рабочих мест;
- 4) единовременной пропускной способностью объектов спорта – 28 единиц;
- 5) площадью спортивных залов – 106 м²;
- 6) площадью спортивных плоскостных сооружений – 948,3 м².

5.3. 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).

5.4. Допустимая пешеходная и транспортная доступность дошкольных образовательных организаций для жителей сельских населенных пунктов, расположенных в границах городских округов, городских и сельских поселений, не нормируется.

5.5. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ осуществляются в соответствии с санитарными правилами и нормами и настоящими местными нормативами.

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

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

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

Колумбарии для захоронения урн с прахом после кремации размещаются специально выделенных земельных участках. Допускается размещение колумбариев за пределами территорий кладбищ, на обособленных участках на расстоянии не менее 50 метров от жилых

зданий, территорий образовательных организаций, лечебных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительских учреждений, садоводческих товариществ, учреждений социального обслуживания населения.

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

Для кладбищ смешанного и традиционного захоронения площадью:

от 20 до 40 га – санитарно-защитная зона – 500 м;

от 10 до 20 га – санитарно-защитная зона – 300 м;

10 и менее га – санитарно-защитная зона – 100 м;

Для закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации, колумбариев, сельских кладбищ - санитарно-защитная зона – 50 м.

На территории кладбищ и крематориев, либо на территории, прилегающей к данным объектам похоронного назначения, должна быть предусмотрена бесплатная стоянка для транспортных средств, в том числе автокатафалков (далее – автостоянка).

Устройство автостоянок осуществляется из расчета 10 машиномест на 1 га территории общественного кладбища. При этом на каждой автостоянке должно выделяться не менее 10 процентов (но не менее одного машиноместа) для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов, которые не должны занимать иные транспортные средства.

6. Расчетные показатели улично-дорожной сети и транспортной инфраструктуры

6.1. Плотность улично-дорожной сети, обслуживающей жилую многоквартирную застройку с квартальной структурой в населенном пункте, принимается не менее 6,6 км/кв. км.

6.2. Плотность улично-дорожной сети, обслуживающей жилую индивидуальную застройку с квартальной структурой в населенном пункте, принимается не менее 9,0 км/кв. км.

6.3.. Пешеходная доступность от места жительства до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта в населенном пункте не превышает 800 м., а в зонах многоквартирной жилой застройки не превышает 500 м., в общественно-деловой зоне с объектами массового посещения - 0,3 км.

6.4. Параметры строящихся и реконструируемых объектов улично-дорожной сети населенных пунктов поселения приведены в таблице 6.

Таблица 6

Элементы улично-дорожной сети	Ширина полосы движения, м	Число полос движения
Главная улица	4,0	2-3
Жилые улицы:		
основная	4,0	2
второстепенная	3,0	2
Проезд:		
основной	2,75-3,0	1
второстепенный	4,5	1

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

6.6. Показатель минимальной потребности в территориях, предназначенных для размещения гаражей и стоянок хранения индивидуального автомобильного транспорта, принадлежащего жителям многоквартирных жилых домов, принимается:

- в сельском населенном пункте - 15,0 м² на человека.

6.7. При проектировании новой и реконструкции существующей застройки многоквартирными жилыми домами рекомендуется предусматривать размещение мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта жителей в границах квартала из расчета одно машиноместо (парковочное место) на одну квартиру.

6.8. В случаях обоснованных технико-экономических ограничений, препятствующих исполнению рекомендаций п. 6.7, и в условиях сложившейся жилой застройки допускается принимать обеспеченность жителей многоквартирных домов машиноместами для хранения индивидуального автомобильного транспорта (в процентах от расчетного количества необходимого количества машиномест) на уровне:

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

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

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

6.11. 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 7.

Таблица 7

Виды объектов	Количество парковочных мест
Офисы и административные здания	1 место на 50-60 м ² общей площади здания
Магазины	1 место на 40-50 м ² общей площади, но не менее 2 мест на объект
Спортивные залы	1 место на 5-7 мест в раздевалке
Кафе, ресторан	1 место на 7-10 посадочных мест, но не менее 4 мест на объект
Торговые и торгово-развлекательные комплексы при: - торговой площади до 40000 м ² ; - торговой площади до 60000 кв.м - торговой площади более 60000 кв.м - наличии гипермаркета и/или многозального кинотеатра	не менее 4,5 машиноместо на 100 м ² торговой площади; не менее 5,5 маш.мест на 100 кв.м торговой площади количество машиномест определяется расчетом на 100 кв.м торговой площади не менее 7 машиномест на 100 кв.м торговой площади
Поликлиника *	1 место на 30-50 посещений в смену, но не менее 4 мест на объект
Больница *	1 место на 15-20 койко-мест, но не менее 4 мест на объект
Отделение полиции *	3 места на объект
Организации общего и профессионального образования*	1 место на 25 учащихся, но не менее 4 мест на объект
Дошкольные образовательные организации*	3 места на объект
Отделение связи	2 места на объект
Отделение банка	2 места на объект
Баня	1 место на 6-7 мест
Парк	1 место на 300 м ² площади парка

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

7.1. Основные объекты инженерной инфраструктуры, сгруппированные по целевому назначению приведены в таблице 8.

Таблица 8

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

7.2. Потребности в территориях, предназначенных для размещения объектов инженерной инфраструктуры в границах населенных пунктов поселения, определяется из расчета не менее 0,144 га на 1 тыс. человек.

7.3. Показатели обеспечения жителей сельского поселения объектами газоснабжения принимаются в виде удельного месячного расхода природного газа на коммунально-бытовые нужды в расчете на одного жителя в месяц, приведенного в таблице 9.

Таблица 9

№ 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

№ п/п	Направления использования природного газа	Единица измерения	Нормативы потребления природного газа
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

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

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

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. 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».

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

7.10. Максимальные размеры земельных участков для размещения водоочистных сооружений в зависимости от их производительности приведены в таблице 10.

Таблица 10

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

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

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

7.13. Максимальные размеры земельных участков для размещения котельных в зависимости от их производительности приведены в таблице 11.

Таблица 11

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

7.14. Газораспределительные станции и газонаполнительные пункты необходимо размещать за границами населенных пунктов поселения. Размеры земельных участков для размещения газонаполнительных пунктов и промежуточных складов баллонов принимаются не более 0,5 га.

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

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

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

7.18. Расчетные показатели обеспечения жителей услугами связи (телевизионное вещание, широкополосный доступ в сеть Интернет, телефония, система экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или возникновения чрезвычайных ситуаций и обеспечении придомового и внутриподъездного видеонаблюдения, система диспетчирезации и мониторинга показателей работы систем жилищно-коммунального хозяйства, автоматизированного удаленного сбора данных о расходовании и потреблении ресурсов) принимаются в соответствии с нормативными правовыми актами Правительства Московской области и сводом правил СП 54.13330.2011 «Снип 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные».

8. Расчетные показатели в области благоустройства придомовой территории.

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

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

8.2. Для расчета минимального размера элемента придомовой территории используется показатель - минимальная удельная площадь элемента придомовой территории. Удельная площадь элемента придомовой территории определяется как отношение площади элемента придомовой территории в квадратных метрах, к общей площади квартир, встроенных и пристроенных помещений многоквартирного жилого дома в квадратных метрах. Показатели минимальной удельной площади придомовой территории и отдельных ее элементов для многоквартирных жилых домов приведены в таблице 12.

Таблица 12

Придомовая территория многоквартирного жилого дома и ее элементы	Минимальная удельная площадь придомовой территории и ее элементов
Стоянки для хранения индивидуального автомобильного транспорта *	0,26
Территория зеленых насаждений с площадками для отдыха, игр и занятий физической	0,48

культурой и спортом	
Хозяйственные (контейнерные) площадки для сбора мусора*	0,01
Придомовая территория в целом	1,05

Примечание:

1) применительно к встроенным и пристроенным нежилым помещениям допускается перераспределять до 80 % удельной площади территории зеленых насаждений с площадками для игр, отдыха, занятий физической культурой и спортом в пользу удельной площади приобъектных стоянок, обслуживающих нежилые помещения;

2) допускается устройство общих контейнерных площадок для сбора мусора, обслуживающих несколько домов на смежных земельных участках.

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

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

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

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

8.6. На территории жилой застройки с многоквартирными домами, не оборудованными мусоросборными камерами, расстояние подходов к контейнерным площадкам ТБО 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 ТБО 1,5 м³ на жителя в год, количества жителей, а также типа, вместимости и количества контейнеров, с соблюдением норматива удельного размера хозяйственной площадки.

8.7. 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).

8.8. 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.

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

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

8.11. В правилах благоустройства территории сельского поселения Большерогачевское наряду с показателями, приведенными в пунктах 8.1-8.9 настоящего раздела, могут устанавливаться иные показатели обеспечения объектами благоустройства территории.

9. Расчетные показатели для производственных территорий.

9.1. Для расчета предельных параметров застройки территорий производственного назначения в населенных пунктах применяется показатель - максимальный коэффициент застройки земельного участка, приведенный в таблице 13.

Таблица 13

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

Виды объектов	Максимальный коэффициент застройки земельного участка, процент
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. При этом застроенной считается суммарная площадь территорий, занятых производственными зданиями, строениями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические, энергетические и другие установки, эстакады и галереи, площадки погрузо-разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые склады различного назначения.

10. Материалы по обоснованию расчетных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов

10.1. Обоснование расчетных показателей основывается на:

1) применении требований и норм, связанных с градостроительным проектированием, содержащихся:

- в нормативных правовых актах Российской Федерации;
- в нормативных правовых актах Московской области,
- в муниципальных правовых актах Дмитровского муниципального района;

- в муниципальных правовых актах сельского поселения Большерогачевское;

- в национальных стандартах и сводах правил;

2) соблюдении:

- технических регламентов;
- нормативов градостроительного проектирования Московской области;

3) учете показателей и данных, содержащихся:

- в планах и программах комплексного социально-экономического развития сельского поселения Большерогачевское, для 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 сельского поселения Большерогачевское;

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

- в утвержденных документах территориального планирования Дмитровского муниципального района и материалах по их обоснованию;
- в утвержденных документах территориального планирования сельского поселения Большерогачевское и материалах по их обоснованию;
- в утвержденных проектах планировки и материалах по их обоснованию;
- в методических материалах в области градостроительной деятельности;

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

10.2. Материалы по обоснованию расчетных показателей с указанием пунктов и таблиц основной части нормативов градостроительного проектирования, содержащих эти показатели, приведены в таблице 14. Материалы по обоснованию включают ссылки на использованные документы, извлечения из этих документов, пояснения и математические расчеты (при необходимости).

Таблица 14

Номера пунктов и таблиц с расчетными показателями	Материалы по обоснованию расчетных показателей
3.1	Максимально допустимая этажность жилых и нежилых зданий в населенных пунктах Московской области установлена по [1] (см. раздел I, ч.3, п. 3.10 и таблица № 1). В сельских населенных пунктах вне зависимости от численности населения максимальная этажность 3 этажа.
3.5 таблица 2 3.6 таблица 3	Максимальные коэффициент и плотность застройки жилого квартала многоквартирными и блокированными жилыми домами установлены по [1] (см. раздел I, ч.3, п. 3.15 и таблица № 2) для населенных пунктов расположенных рекреационно-аграрных устойчивых систем расселения.
3.7	Максимальный коэффициент застройки земельного участка индивидуальными жилыми домами 40 % установлен по [1] (см. раздел I, ч.3, п. 3.17).
4.1 Таблица 4	Минимальная удельная площадь озелененных территорий в таблице 3 установлена по [1] (см. раздел V, ч.2, п. 2.16 и таблица № 33). Значения для парков и озелененных территорий общего пользования установлены по данным строк 9 таблицы № 32 [1].
4.2	Минимальная площадь парков установлена в соответствии с [1] (см. раздел V, ч.2, п. 2.15) и с [3] (см. п. 5.11).
4.3	Пешеходная доступность бульвара, сквера или парка установлена с учетом [1] (см. раздел I, подраздел 6, п.6.9 и таблица № 34) и [2] (см. п. 9.15)
5.1 таблица 5	Минимальная удельная площадь территории для размещения объектов в таблицах 5 установлена в соответствии с [1] (см. раздел V, ч.2, п. 2.5 и таблицы № 32).

5.2	Обеспеченность жителей площадью торговых объектов, услугами общественного питания, бытовыми услугами установлена в соответствии с [6] (см. раздел 4). Обеспеченность жителей объектами спорта (единовременная пропускная способность объектов спорта), спортивными залами, плавательными бассейнами, спортивными плоскостными сооружениями установлена в соответствии с [7] (см. приложение № 4).
5.3	Максимальная доступность объекта общего образования для жителей сельского населенного пункта установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 6, п.6.5-6.8).
5.4	Максимальная доступность дошкольной образовательной организации для жителей сельского населенного пункта установлена по аналогии с доступностью объектов общего образования и учетом размеров территории городского поселения
5.5	Расчетные показатели для кладбищ установлены по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.19).
6.1	Плотность улично-дорожной сети $P_{удс}$ с прямоугольной структурой кварталов определяется по формуле: $P_{удс} = L_{удс} / (S_{кв} + S_{удс}) = ((X+d)+(Y+d)) / ((X+d) \times (Y+d))$, где $S_{кв}$ – площадь квартала; $L_{удс}$ – длина участка улицы, обслуживающей квартал; $S_{удс}$ – площадь участка улицы, обслуживающей квартал; Y – длина квартала; X – ширина квартала; d – ширина улицы. Минимальная плотность улично-дорожной сети установлена с учетом [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.5), исходя из размера квартала $X = 0,20 \div 0,30$ км, $Y = 0,25 \div 0,35$ км и ширины улицы $d = 0,025 \div 0,040$ км при застройке многоквартирными домами ($P_{удс} = 6,6$ км/км ²)
6.3	Пешеходная доступность от места жительства до ближайшей остановки пассажирского транспорта установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 6, п.6.9 и таблица № 34, последняя строка).
6.4 таблица 6	Параметры объектов улично-дорожной сети установлены с учетом [2] (см. 11.5 и таблицы 8 и 9) и [8] (см. п. 10.13 и п. 10.17, таблицы 6 и 8).
6.6	Показатель минимальной площади гаражей и стоянок в расчете на жителя многоквартирного дома установлен в соответствии с [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.5-5.6 и таблицы № 12 №31, и №32, строки 1 и 13) в сельском населенном пункте $13,1 + 1,9 = 15,0$ м ² /чел.
6.7 6.8	Расчетные показатели обеспеченности машиноместами жителей многоквартирных домов установлены по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.12).
6.12 таблица 7	Расчетные показатели вместимости приобъектных стоянок установлены с учетом [2] (см. приложение К).
7.2	Минимальная удельная потребность территории для размещения объектов инженерной инфраструктуры установлена с учетом [1] (см. раздел I, подраздел 5 п. 5.5 и таблицы № 12, строки 2).
7.3 таблица 9	Показатели обеспечения жителей поселения объектами газоснабжения принимаются в соответствии с [4].
7.10 таблица 10	Максимальные размеры земельных участков для размещения водоочистных сооружений установлены с учетом [8] (см. п. 11.4.)
7.12	Максимальные размеры земельных участков для размещения понизительных подстанций установлены с учетом [8] (см. п. 11.7).
7.12 таблица 11	Максимальные размеры земельных участков для размещения котельных установлены с учетом [2] (см. п. 12.27) и [8] (см. п. 11.10)

7.14	Максимальные размеры земельного участка для размещения газонаполнительных пунктов установлены с учетом [2] (см. п. 12.30)
8.2 таблица 12	<p>Минимальная удельная площадь придомовой территории $G_{зу}^{max}$ связана с максимальным коэффициентом застройки $K_{зу}^{max}$ и средней этажностью многоквартирного дома $N_{эт}$ формулой:</p> $G_{зу}^{min} = (1 - K_{зу}^{max}) / (K_{зу}^{max} \times N_{эт} \times k),$ <p>где k – отношение площади квартир на этаже к площади этажа в габаритах наружных стен, $k \approx 0,75$.</p> <p>При фиксированной этажности домов максимальные коэффициент застройки земельного участка не должен превосходить максимальный коэффициент застройки квартала ($K_{зу}^{max} \leq K_{кв}^{max}$), состоящего из нескольких таких участков, т.к. коэффициент застройки квартала является взвешенной суммой коэффициентов застройки земельных участков, входящих в квартал. Поэтому, подставляя в формулу $K_{зу}^{max} = K_{кв}^{max}$, получаем:</p> $G_{зу}^{min} = (1 - K_{кв}^{max}) / (K_{кв}^{max} \times N_{эт} \times k).$ <p>Минимальная удельная площадь придомовой территории $G_{зу}^{max}$ подобно максимальному коэффициенту застройки $K_{кв}^{max}$ убывает с ростом этажности. Поэтому $G_{зу}^{max}$, рассчитанная на максимальную этажность $N_{эт} = 3$, является оценкой снизу для всего допустимого диапазона этажности от 1 до 3.</p> $G_{зу}^{min} = (1 - 0,297) / (0,297 \times 3 \times 0,75) = 1,05.$ <p>Минимальная удельная площадь территории для организации стоянок индивидуального автомобильного транспорта 0,20 рассчитана по данным [1] (см. строки 1 и 14 таблицы № 32) о минимально необходимой площади территории объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта при жилищной обеспеченности 20 м²/чел. $(3,3+1,9)/20 = 0,26$, что соответствует обеспеченности машиноместами на придомовой территории на уровне не ниже $100\% \times (3,3+1,9)/(22,5 \times 0,42) = 55\%$. Минимальная удельная площадь территории зеленых насаждений с площадками для отдыха, игр и спорта установлены исходя из нормы озеленения 9,6 м² на жителя при жилищной обеспеченности 20 м²/чел. $9,6/20 = 0,48$.</p>
8.3	Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий до придомовых площадок установлены с учетом [2] (см. п.7.5).
8.4	
8.5	Размеры разворотных площадок тупиковых проездов устанавливаются с учетом [8] (см. п. 10.13.)
8.8	Минимальные отступы от границ земельного участка до стены индивидуального жилого дома, расстояние от туалета до стен соседнего дома установлены с учетом [2] (см. п. 7.1).
8.9	
9.1 таблица 13	Максимальный коэффициент застройки земельного участка на территориях производственного назначения в таблице 4 установлен по [1] (см. раздел I, подраздел 2, п. 2.3 и таблица № 4).

10.3. Перечень документов, использованных в материалах по обоснованию расчетных показателей, приведен в таблице 15.

Таблица 15

№ п/п	Документы, использованные в материалах по обоснованию расчетных показателей
1	Нормативы градостроительного проектирования Московской области (утв. постановлением Правительства Московской области от 24.06.2014 № 491/20).

2	Свод правил 2 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 № 820).
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 2014 - 2018 годы (утв. постановлением Правительства Московской области от 23.08.2013 № 661/37).
6	Государственная программа Московской области «Предпринимательство Подмосковья» (утв. постановлением Правительства Московской области от 23.08.2013 № 662/37).
7	Государственная программа Московской области «Спорт Подмосковья» (утв. постановлением Правительства Московской области от 23.08.2013 № 653/33).
8	Территориальные строительные нормы Московской области «Планировка и застройки городских и сельских поселений (ТСН 30-303-2000) (ТСН ПЗП-99 МО)» (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).

11. Правила и область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов

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

- подготовку, согласование, утверждение генерального плана сельского поселения Большерогачевское, внесение изменений в него;
- подготовку, утверждение документации по планировке территории.

11.2. Расчетные показатели застройки кварталов и земельных участков жилыми и нежилыми зданиями могут опосредованно применяться и при подготовке градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки сельского поселения Большерогачевское. Частью 15 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрена возможность изменения правил землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании утвержденной документации по планировке территории. При этом подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями местных нормативов.

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

11.4. На территории сельского поселения Большерогачевское местные нормативы являются обязательными для всех субъектов градостроительной деятельности в области применения, установленной в п. 11.1.

Исключением являются расчетные показатели, содержащие указание на рекомендательное применение, допускающие отклонение от установленных значений при условии дополнительного обоснования причин и размеров отклонений, в том числе в материалах по обоснованию генерального плана и (или) документации по планировке территории.

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

11.6. Применение местных нормативов при подготовке генерального плана сельского поселения Большерогачевское (внесения в него изменений) и документации по планировке территорий не заменяет и не исключает применения требований технических регламентов, национальных стандартов, правил и требований, установленные органами государственного контроля (надзора).

11.7. В границах территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации местные

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

11.8. Правила применения расчетных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов, демонстрируются на примерах, приведенных в приложении № 1 к местным нормативам.

Правила применения расчетных показателей на примерах

Пример 1

Дано: на территории жилого квартала площадью $S_{кв} = 21000 \text{ м}^2$ размещено 6 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	1
2	500	2
3	900	3
4	900	3
5	900	3
6	900	5

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

Требуется: установить соответствие коэффициента застройки $K_{з\ кв}$ и плотности застройки $P_{з\ кв}$ квартала жилыми домами нормативным значениям.

Решение:

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

$$S_{з\ сум} = \sum S_{з\ i};$$

$$S_{з\ сум} = 500 + 500 + 900 + 900 + 900 + 900 = 4600 \text{ м}^2.$$

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

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

$$S_{эт\ сум} = 500 \times 1 + 500 \times 2 + 900 \times 3 + 900 \times 3 + 900 \times 3 + 900 \times 5 = 14100 \text{ м}^2.$$

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:

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

$$P_{з\ кв} = S_{эт\ сум} / S_{кв};$$

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

$$K_{з\ кв} = 100 \times 4600 / 21000 = 21,9\%;$$

$$P_{з\ кв} = 100 \times 14100 / 21000 = 0,67 \text{ м}^2/\text{м}^2, \text{ что эквивалентно } 6700 \text{ м}^2/\text{га};$$

$$N_{\text{эт ср}} = 14100 / 4600 = 3,1.$$

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

$$K_{\text{з кв}}^{\text{max}}(3,1) = K_{\text{з кв}}^{\text{max}}(3) + (3,1 - 3) \times (K_{\text{з кв}}^{\text{max}}(4) - K_{\text{з кв}}^{\text{max}}(3));$$

$$K_{\text{з кв}}^{\text{max}}(3,1) = 29,7 + 0,1 \times (26,0 - 29,7) = 29,3\%.$$

и соответствующая плотность застройки квартала $K_{\text{з кв}}^{\text{max}}(3,8)$ по формуле:

$$P_{\text{з кв}}^{\text{max}}(3,1) = (K_{\text{з кв}}^{\text{max}} \times N_{\text{эт ср}}) / 100\%;$$

$$P_{\text{з кв}}^{\text{max}}(3,1) = (29,3 \times 3,1) / 100 = 0,91 \text{ м}^2/\text{м}^2, \text{ что эквивалентно } 9100 \text{ м}^2/\text{га}$$

или методом линейной интерполяции по табличным значениям.

5) Проверяются условия соблюдения норматива:

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

Они выполняются, т.к. $21,9 < 29,3$ и $6700 < 9100$.

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

Пример 2

Дано: на территории жилого квартала площадью $S_{\text{кв}} = 21000 \text{ м}^2$ размещено 6 многоквартирных жилых домов со следующими параметрами

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

Поэтажные площади на этажах каждого дома одинаковы и равны площади застройки. Два двухэтажных дома являются ветхими и планируются к сносу с последующим строительством многоквартирного секционного дома с площадью стандартной секции 300 м^2 .

Требуется: определить параметры планируемых новых домов (этажность и количество секций) при условии соблюдения местных нормативов по застройке квартала и достижения наибольшей суммарной поэтажной площади нового дома, оценить нормативную потребность в объектах общественного питания и торговли, для жителей нового дома.

Решение:

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

$$S_{\text{з сум}} = \sum S_{\text{з } i};$$

$$S_{\text{з сум}} = 900 + 900 + 900 + 900 + 900 = 3600 \text{ м}^2.$$

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

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

$$S_{ЭТ\ сум} = 900 \times 3 + 900 \times 3 + 900 \times 3 + 900 \times 5 = 12600\ м^2.$$

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

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

$$N_{ЭТ\ ср} = 12600 / 3600 = 3,5.$$

4) По таблице 1 местных нормативов для полученной нецелочисленной средней этажности $N_{ЭТ\ ср} = 3,5$ методом линейной интерполяции определяется максимальный коэффициент застройки части территории квартала жилыми домами $K_{з\ кв}^{max}(3,5)$

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

$$K_{з\ кв}^{max}(3,5) = 29,7 + 0,5 \times (26,0 - 29,7) = 27,9\%.$$

5) Минимальная потребность в территории $S_{тр}$ в границах квартала сохраняемых домов с площадью застройки $S_{з\ сум}$ и средней этажностью $N_{ЭТ\ ср} = 3,5$ определяется по формуле:

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

$$S_{тр} = 3600 / (27,9 / 100) = 12900\ м^2.$$

6) Максимальная площадь части квартала, которая может быть выделена для нового строительства $S_{стр} = S_{кв} - S_{тр} = 21000 - 12800 = 8100\ м^2$

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 $S_{з\ сум} = S_{стр} \times P_{з\ кв}^{max}$. При максимальной для нового строительства этажности 3 этажа и соответствующей ей максимальной (нормативной) плотности застройки $0,892\ м^2/м^2$ $S_{з\ сум} = 8100 \times 0,892 = 7230\ м^2$. С учетом площади одной трехэтажной секции $3 \times 300 = 900\ м^2$ может быть построено максимум 8 секций общей площадью $900 \times 8 = 7200\ м^2$.

8) При расчетной обеспеченности жителей площадью дома $28\ м^2$ /чел. (принятой в нормативах градостроительного проектирования Московской области) в новых домах площадью $7200\ м^2$ могут поселиться $7200/28 = 257$ человек.

9) Для 257 жителей нового дома с учетом (см. п. 2.3.2 местных нормативов) принятой обеспеченности площадью торговых объектов $1510\ м^2$ /тыс. чел. и посадочными местами в объектах общественного питания 40 мест/тыс. чел. потребуется $257 \times 1510/1000 = 388\ м^2$ и $257 \times 40/1000 = 10$ мест соответственно.

Пример 3

Дано: на территории жилого квартала (части квартала) площадью $S_{кв} = 14400\ м^2$ размещено 4 многоквартирных жилых дома со следующими параметрами

Индекс дома, $i = 1, 2,$... n	Площадь застройки дома, $S_{з\ i}, м^2,$	Этажность дома, $N_{ЭТ\ i}$
1	500	2

2	500	3
3	1200	4
4	1200	5

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

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

Решение:

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

$$Стр_i^{\min} = Sз_i / (Кз_{кв}^{\max}(N_{эт_i}) / 100\%);$$

$$Стр_1^{\min} = 500 / (35,9 / 100) = 1390 \text{ м}^2;$$

$$Стр_2^{\min} = 500 / (29,7 / 100) = 1680 \text{ м}^2;$$

$$Стр_3^{\min} = 1200 / (26,0 / 100) = 4620 \text{ м}^2;$$

$$Стр_4^{\min} = 1200 / (22,8 / 100) = 5260 \text{ м}^2.$$

2) Суммарная минимальная потребность территории для 4 домов

$$Стр_{сум}^{\min} = \sum Стр_i^{\min} = 1390 + 1680 + 4620 + 5260 = 12950 \text{ м}^2.$$

Сверхнормативный остаток территории $С_{кв} - Стр_{сум}^{\min} = 14400 - 12950 = 1450 \text{ м}^2$.

3) Если остаток территории можно выделить в самостоятельный участок (на нем может разместиться дом типа $i=1$), то площадь каждого земельного участка $S_{зy_i}$ принимается как минимальная потребность территории $Стр_i^{\min}$, т.е. $S_{зy_i} = Стр_i^{\min}$.

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

$$S_{зy_i} = (Стр_i^{\min} / Стр_{сум}^{\min}) \times С_{кв};$$

$$S_{зy_1} = (1390 / 12950) \times 14400 = 1550 \text{ м}^2;$$

$$S_{зy_2} = (1680 / 12950) \times 14400 = 1870 \text{ м}^2;$$

$$S_{зy_3} = (4620 / 12950) \times 14400 = 5140 \text{ м}^2;$$

$$S_{зy_4} = (5260 / 12950) \times 14400 = 5840 \text{ м}^2.$$

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