**ПРОЕКТ**

Утверждено

Решением Совета депутатов

города Реутов

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Местные нормативы градостроительного проектирования  
городского округа Реутов**

**1. Общие положения**

1. В местных нормативах градостроительного проектирования городского округа Реутов (далее – местные нормативы) используются следующие основные понятия:
2. 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;
3. 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 проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет индивидуальный выход на территорию общего пользования;
4. граница населённого пункта – граница, отделяющая земли населённых пунктов (земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов) от земель иных категорий;
5. домовладение – жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке;
6. жилой район – жилая территория города, ограниченная магистральными улицами, естественными и искусственными рубежами, на которой размещаются жилые дома, объекты социального, коммунально-бытового назначения, торговли, общественного питания, объекты здравоохранения, объекты образования, объекты для хранения индивидуального автомобильного транспорта, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности населения;
7. жилой квартал – часть жилого района, ограниченная магистральными улицами, жилыми улицами, пешеходными аллеями, естественными и искусственными рубежами;
8. здание – результат строительства, представляющий собой объёмную 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;
9. инвалид – лицо, имеющее нарушение здоровья со стойким расстройством функций организма, в том числе с поражением опорно-двигательного аппарата, нарушением функций зрения и слуха, приводящим к полной или частичной утрате лицом способности или возможности осуществлять самообслуживание, самостоятельно передвигаться, обучаться и заниматься трудовой деятельностью;
10. индивидуальные жилые дома – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
11. коэффициент застройки земельного участка (при застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами), 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;
12. многоквартирный дом (многоквартирный жилой дом) – жилое здание с числом квартир две и более, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, на котором размещён 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;
13. 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;
14. плотность застройки жилого квартала (жилого района) – отношение суммарной поэтажной площади в квадратных метрах наземных частей жилых домов в габаритах наружных стен, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, к площади территории в гектарах жилого квартала (жилого района);
15. помещение – часть объёма здания или сооружения, имеющая определённое назначение и ограниченная строительными конструкциями;
16. сооружение – результат строительства, представляющий собой объёмную, 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;
17. 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);
18. 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 озеленённой территории общего пользования относится часть территории общего пользования, предназначенная для различных форм отдыха населения, на которой произрастают древесные, кустарниковые и травянистые растения;
19. улица – территория общего пользования города, ограниченная красными линиями, предназначенная для движения всех видов наземного транспорта, пешеходов, размещения инженерных коммуникаций, зелёных насаждений, водоотвода с прилегающих территорий и включающая в себя планировочные и конструктивные элементы, защитные и искусственные сооружения, элементы обустройства улиц и площадей;
20. улично-дорожная сеть – сеть улиц, площадей, проездов и дорог в границах города, классифицируемых в зависимости от функционального назначения в планировочной структуре города.
21. Помимо понятий, перечисленных в пункте 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, утверждённых постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30.
22. 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», Законом Московской области от 29.10.2004 № 134/2004-ОЗ «О статусе и границе городского округа Реутов», постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (далее – нормативы градостроительного проектирования Московской области), с учётом 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.
23. Местные нормативы являются муниципальным правовым актом по организации градостроительной деятельности в городском округе Реутов, устанавливающим требования к планировочной организации и параметрам застройки городского округа Реутов.
24. Местные нормативы содержат совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения городского округа Реутов 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 расчётных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, а также материалы по обоснованию, правила и область применения этих расчётных показателей.
25. Расчётные показатели и их значения, отмеченные звёздочкой (\*), не являются предметом утверждения данных местных нормативов, поскольку они не связаны с решением вопросов местного значения городского округа. Эти расчётные показатели установлены в нормативах градостроительного проектирования Московской области и приведены в справочно-информационных целях для полноты описания требований при совместном размещении объектов местного значения городского округа и объектов иного значения (в том числе регионального) на территории городского округа.
26. Местные нормативы разрабатываются в целях:
27. организации управления градостроительной деятельностью в городском округе Реутов средствами установления требований к территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории;
28. обоснованного определения параметров развития территорий городского округа Реутов при подготовке генерального плана (внесении в него изменений), с последующим уточнением, осуществляемым на этапах градостроительного зонирования и планировки территории;
29. сохранения и улучшения условий жизнедеятельности населения при реализации решений, содержащихся в документах территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории.

Городской округ Реутов входит в состав Балашихинско-Люберецкой рекреационно-городской устойчивой системы расселения Московской области. Административным центром городского округа Реутов является город Реутов.

1.8. Решение об увеличении параметров предельно допустимой этажности утверждается на заседании Градостроительного совета Московской области.

**2. Основная часть.  
Расчётные показатели минимально допустимого уровня  
обеспеченности населения объектами местного значения городского округа Реутов  
и расчётные показатели максимально допустимого уровня  
территориальной доступности таких объектов для населения**

1. **Расчётные показатели в области жилищного строительства.**
2. Максимально допустимая этажность жилых и нежилых зданий в городе Реутов принимается 9 этажей. 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. 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 счёт уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части жилого дома.
4. Элементами планировочной структуры территорий, застраиваемых жилыми домами, являются жилой район и жилой квартал.
5. Для расчёта предельно допустимых параметров застройки жилого квартала и жилого района многоквартирными жилыми домами используются 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 многоквар- тирных жилых домов | Жилой квартал | | Жилой район | | |
| Максимальный коэффициент застройки, % | Максимальная плотность застройки, м2/га | Максимальный коэффициент застройки, % | Максимальная плотность застройки, м2/га | Максимальная плотность насе- ления, чел./га |
| 1 | 46,4 | 4640 | 28,1 | 2810 | 105 |
| 2 | 38,1 | 7620 | 20,1 | 4010 | 143 |
| 3 | 32,0 | 9600 | 15,5 | 4640 | 166 |
| 4 | 27,7 | 11100 | 12,6 | 5050 | 180 |
| 5 | 24,4 | 12200 | 10,7 | 5350 | 191 |
| 6 | 21,9 | 13100 | 9,3 | 5580 | 199 |
| 7 | 19,8 | 13900 | 8,2 | 5760 | 206 |
| 8 | 18,2 | 14500 | 7,4 | 5910 | 211 |
| 9 | 16,7 | 15100 | 6,7 | 6040 | 216 |
| 10 | 15,5 | 15500 | 6,1 | 6140 | 219 |
| 11 | 14,5 | 16000 | 5,7 | 6230 | 223 |
| 12 | 13,6 | 16300 | 5,3 | 6310 | 225 |
| 13 | 12,8 | 16600 | 4,9 | 6380 | 228 |
| 14 | 12,1 | 16900 | 4,6 | 6450 | 230 |
| 15 | 11,5 | 17200 | 4,3 | 6500 | 232 |
| 16 | 10,9 | 17400 | 4,1 | 6550 | 234 |
| 17 | 10,4 | 17700 | 3,9 | 6600 | 236 |

Примечание:

1) при расчёте коэффициента застройки квартала многоквартирными жилыми домами из расчётной площади квартала исключаются земельные участки, на которых размещаются индивидуальные жилые дома и отдельно стоящие объекты нежилого назначения перечисленных в таблице 5 видов, если суммарная площадь таких земельных участков составляет более 25% площади квартала;

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

3) максимальные расчётные показатели для жилых домов выше 17 этажей приведены для учёта 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;

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

- максимальная плотность застройки равна произведению средней этажности на максимальный коэффициент застройки с учётом коэффициентов согласования единиц измерения, например, 10 × (15,5% / 100%) × 10000 = 15500;

- максимальная плотность населения на территории проектируемой многоквартирной застройки равна частному от деления максимальной плотности застройки на показатель обеспеченности одного жителя площадью домов из расчёта 28 м2 суммарной поэтажной площади наземных частей многоквартирных жилых домов в габаритах наружных стен (включая 20 м2 площади квартир, 7 м2 площади стен и помещений общего пользования, 1 м2 площади встроенных и пристроенных нежилых помещений в первых этажах жилых домов);

- расчётная численность населения в проектируемой застройке многоквартирными жилыми домами в целях расчёта потребности в объектах местного значения при известной площади жилого фонда определяется исходя из жилищной обеспеченности площадью квартир 20 м2 на человека;

5) для кварталов с площадью жилой территории более 3 га максимальный коэффициент застройки подлежит коррекции в соответствии с п. 2.1.16.

1. Для расчёта предельно допустимых параметров застройки 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 жилого квартала, % | Максимальная плотность застройки жилого квартала, м2/га |
| 1 | 49,1 | 4910 |
| 2 | 42,1 | 8410 |
| 3 | 37,1 | 11140 |

Примечание:

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

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

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

1. При застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами максимальный коэффициент застройки земельного участка Kз зуижсmax устанавливается в зависимости от площади земельного участка S зуижс по формуле:

Kз зуижс max = 40%, если S зуижс ≤ 600 м2;

Kз зуижс max = (600/ S зуижс) × 40% + ((S зуижс -600)/ S зуижс) × 10%, если S зуижс > 600м2**.**

Максимальная этажность индивидуальных жилых домов – 3 этажа.

1. Обобщённой 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 (протяжённые, Г-, П-, Т-образные, точечные), исторический период застройки. Схемы компоновки зданий подразделяется на свободную, регулярную и комбинированную.
2. К базовым регулярным компоновкам протяжённых зданий относятся строчная и периметральная компоновка. При строчной компоновке длинные стороны протяжённых 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 приватных дворовых территорий, образующихся внутри квартала, что отвечает современным стандартам организации жилой территории. Периметральная компоновка может быть образована протяжёнными, Г-, П-, Т-образными зданиями с возможными разрывами и сдвигами между ними.

1. 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. При строчной застройке минимальная глубина Х прямоугольного квартала (сторона квартала, к которой протяжённые здания обращены торцом) рассчитывается по формуле:

Х = m × h × Кп / (Кзmax/100%)

где: m – количество линий застройки;

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

Кп – коэффициент непрерывности строчной застройки;

Кзmax – максимальный коэффициент застройки квартала.

1. При ширине квартала близкой к 120 м рекомендуется двухстрочная застройка 8-9 этажными домами вдоль длинной стороны квартала либо застройка вдоль короткой стороны квартала с количеством строк 3 и более в условиях меньшей ширины квартала.
2. При периметральной застройке прямоугольного квартала, минимальные размеры квартала с шириной Х, длиной Y = r × X (r>=1) и площадью S = X × Y определяется по формуле:

Х = ( - b + (b 2 – 4 × а × c)1/2) / (2 × а),

где: а = (r × Кзmax/100%) / (h × Кп);

в = -2 × (1 + r);

c = 4 × h;

Кзmax– максимальный коэффициент застройки квартала;

h *–* средняя ширина зданий в квартале (h< Х/2);

Кп *–* коэффициент непрерывности периметральной застройки.

1. В случае, когда периметральная компоновка зданий дополнена зданиями внутри периметра квартала формула расчёта размера квартала, приведённая в пункте 2.1.12, не изменяется, а дополнительные здания учитываются коэффициентом непрерывности застройки Кп, который может стать больше 1.
2. Периметральная застройка рекомендуется при средней этажности жилых домов не выше 4-6 этажей, когда площадь квартала жилой застройки не превышает 3 га.
3. Существующие кварталы площадью более 3 га рекомендуется преобразовывать до меньших размеров посредством дополнительной прокладки проездов, пешеходных улиц и аллей.
4. Для квартала площадью более 3 га, максимальный коэффициент застройки квартала и максимальная плотность застройки квартала многоквартирными домами, приведённые в таблице 1, дополнительно умножаются на понижающий коэффициент Ккор, рассчитываемый по формуле:

Ккор = 1 – 0,25 × (Sкв жил – 3,0) / Sкв жил,

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

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

1. **Расчётные показатели в области озеленения территорий и мест массового отдыха населения.**
2. Для расчёта потребности населения в озеленённых территориях используется показатель – минимальная удельная площадь озеленённых территорий в квадратных метрах на одного жителя. В озеленённую территорию вместе с парками, озеленёнными территориями общего пользования (садами, скверами, бульварами) включаются озеленённые части территорий при объектах жилищного строительства, при объектах образования, здравоохранения, культуры, спорта, административно-управленческих и иных объектах. Указанный показатель, дифференцированный по элементам планировочной структуры, приведён в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Расчётный показатель | Элементы планировочной структуры | | |
| в границах квартала | в границах жилого района | в границах города |
| Минимальная удельная площадь озеленённых территорий, м2/чел. | 7,1 | 14,8 | 25,0 |
| в том числе парков и озеленённых территорий общего пользования, м2/чел. |  | 5,2 | 14,6 |

1. Площадь парков в городе Реутов принимается из расчёта не менее 3,0 м2/чел.
2. Пешеходная доступность до ближайшего бульвара, сквера или парка в городе принимается:

- для жителей многоквартирных жилых домов – не более 1,0 км;

- для жителей блокированных и индивидуальных жилых домов – не более 1,5 км.

1. **Расчётные показатели для производственных территорий.**
2. Для расчёта предельных параметров проектируемых территорий производственного назначения в городском округе в части допустимой интенсивности использования территорий применяется показатель – максимальный коэффициент застройки земельного участка приведённый в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды объектов | | Максимальный коэффициент застройки земельного участка, % |
| 1. | Коммунальные объекты (производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды; сбор, очистка и распределение воды; удаление сточных вод и отходов) | 60 |
| 2. | Складские объекты | 60 |
| 3. | Объекты транспорта | 40 |
| 4. | Объекты оптовой торговли | 60 |
| 5. | Производственные объекты: |  |
| 5.1 | производство пищевых продуктов, химическое производство, производство резиновых и пластмассовых изделий, обработка вторичного сырья | 50 |
| 5.2 | текстильное и швейное производство, производство кожи, изделий из кожи, обуви | 65 |
| 5.3 | обработка древесины и производство изделий из дерева, произ- водство мебели, целлюлозы, бумаги, картона и изделий из них | 45 |
| 5.4 | издательская и полиграфическая деятельность, производство машин и оборудования | 55 |
| 5.5 | металлургическое производство и производство готовых металлических изделий | 45 |
| 5.6 | производство оптического и электрооборудования | 60 |
| 5.7 | производство транспортных средств и оборудования | 55 |
| 5.8 | иные производственные объекты | 45 |

Примечание:

коэффициент застройки земельного участка на производственной территории определяется как отношение площади территории земельного участка, застроенной зданиями, строениями и сооружениями, к общей площади земельного участка, выраженное в процентах. При этом застроенной считается суммарная площадь территорий, занятых производственными зданиями, строениями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические, энергетические и другие установки, эстакады и галереи, площадки погрузо-разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые склады различного назначения.

1. **Расчётные показатели объектов социального и коммунально-бытового назначения.**
2. Виды и примерный состав объектов социального и коммунально-бытового назначения, в границах жилого квартала, жилого района и города приведён в таблице 5.
3. При расчёте минимально необходимых размеров территории для размещения объектов местного значения в границах квартала, жилого района, города применяется показатель – минимальная удельная площадь территории для размещения объектов в расчёте на человека.

Таблица 5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды объектов | Примерный состав объектов в границах | | |
| жилого квартала | жилого района | города |
| Объекты физической культуры и спорта | Спортивные площадки | Физкультурно- оздоровительные комплексы, плоскостные сооружения | Стадионы, дворцы спорта, спортивные залы, плавательные бассейны |
| Объекты торговли и общественного питания | Магазины про- довольственных и промышлен- ных товаров, пункты общест- венного питания | Торговые центры, рестораны, кафе, бары, столовые, кулинарии | Торговые комплексы, универсальные и специализированные рынки, ярмарки, рестораны |
| Объекты коммунально- бытового назначения | Приёмные пункты химчисток и праче- чных, салоны-па- рикмахерские | Ателье, ремонт- ные мастерские, общественные туалеты | Гостиницы, дома быта, бани, предприятия ритуальных услуг |
| Объекты связи, финансовых, юридических и других услуг |  | Отделения почтовой связи, отделения банков | Проектные и конструкторские бюро, офисные центры, юридические консультации, риэлтерские и туристические агентства, страховые компании, нотариальные конторы, ломбарды |
| Объекты здравоохранения |  | Аптечные учреждения, молочные кухни | Больничные учреждения,  амбулаторно-поликлинические учреждения, фельдшерско-акушерские пункты, учреждения скорой медицинской помощи, учреждения охраны материнства и детства в т.ч. родильные дома, женские консультации, санаторно-курортные учреждения, учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека |
| Объекты образования |  | Муниципальные дошкольные образовательные организации, муниципальные общеобразовательные организации | Муниципальные дошкольные образовательные организации, муниципальные общеобразовательные организации, образовательные специализированные организации (школы-интернаты, межшкольные учебные комбинаты, вечерние школы),  организации среднего профессионального образования, организации высшего образования, образовательные специализированные организации (автошколы, оборонные учебные заведения), организации дополнительного образования детей (детско-юношеские спортивные школы, центры детского творчества, музыкальные школы, станции юных техников) |
| Объекты социального обслуживания |  |  | Центры социального обслуживания населения, территориальные центры социальной помощи семье и детям, социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних, центры помощи детям, оставшимся без попечения родителей, социальные приюты для детей и подростков, центры психолого-педагогической помощи населению, центры социальной помощи на дому, стационарные учреждения социального обслуживания |
| Объекты культуры и досуга |  |  | Дворцы культуры, музеи, музеи-усадьбы, выставочные залы, кинотеатры, библиотеки, досуговые центры, клубы и учреждения клубного типа |
| Администра- тивные и управлен- ческие объекты |  |  | Объекты администрации муниципальных образований, судов, прокуратуры, учреждений юстиции, управления ЗАГС, УВД, военного комиссариата, УФНС, пожарного депо, управления пенсионного фонда, общественных организаций и объединений, многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг |

1. Показатели минимальной удельной площади территории для размещения объектов в городе Реутове приведены в таблице 6.

Таблица 6

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды объектов | Минимальная удельная площадь территории, м2/чел. | | | | | | | | | | |
| в границах квартала со средней этажностью жилых домов | | | | | в границах жилого района со средней этажностью жилых домов | | | | | Дополни- тельно в границах города |
| 3 эт. | 5 эт. | 7 эт. | 9 эт. | 17 эт. | 3 эт. | 5 эт. | 7 эт. | 9 эт. | 17 эт. |
| Объекты физической культуры и спорта | 1,06 | 1,03 | 1,02 | 1,01 | 0,99 | 1,88 | 1,83 | 1,80 | 1,79 | 1,75 | 0,24 |
| Объекты торговли  и общественного питания | 0,57 | 0,38 | 0,30 | 0,25 | 0,17 | 1,60 | 1,52 | 1,48 | 1,45 | 1,41 | 0,41 |
| Объекты коммунально-  бытового назначения | 0,24 | 0,16 | 0,13 | 0,11 | 0,07 | 0,32 | 0,30 | 0,30 | 0,29 | 0,28 | 0,05 |
| Объекты связи, финансовых, юридических  и других услуг | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,96 | 0,91 | 0,89 | 0,87 | 0,84 | 0,14 |
| Объекты здравоохранения | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,32 | 0,30 | 0,30 | 0,29 | 0,28 | 0,54 |
| Объекты образования | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7,14 | 6,54 | 6,22 | 6,02 | 5,60 | 0,41 |
| Объекты социального обслуживания | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,11 |
| Объекты культуры  и досуга | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,27 |
| Административные и управленческие объекты\* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,49 |

Примечание:

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

2) показатели минимальной удельной площади территории для значений средней этажности жилых домов выше 9 этажей в случаях ранее спроектированных и построенных жилых домов, этажность которых выше установленной максимально допустимой, и в случаях, допускающих строительство с отклонением от установленной максимально допустимой этажности, предусмотренных нормативами градостроительного проектирования Московской области, рассчитываются методом линейной экстраполяции.

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

1. В таблице 6 минимальные удельные площади территории для размещения объектов в границах квартала приведена в графе «в границах квартала со средней этажностью жилых домов»; в границах жилого района определяется в графе «в границах жилого района со средней этажностью жилых домов»; в границах города определяется как сумма площади в жилом районе и дополнительной площади в городе, приведённой в графе «дополнительно в границах города».
2. Для соблюдения условия минимальной обеспеченности жителей объектами (и территориями) прогнозируемое количество жителей в проектируемой многоквартирной застройке должно рассчитываться по максимуму, т.е. исходя из нижней границы жилищной обеспеченности 20 м2/чел., установленной при расчёте максимальной плотности населения в нормативах градостроительного проектирования Московской области.
3. Планируемая численность населения в квартале, жилом районе определяется как сумма количества жителей в существующей (сохраняемой) застройке и количества прогнозируемых жителей в проектируемой многоквартирной жилой застройке.
4. Минимальная обеспеченность населения города Реутов объектами социального и коммунально-бытового назначения в виде ёмкостных характеристик, предоставляемых в них услуг в расчёте на 1 тыс. человек, принимается:

1) площадью торговых объектов – 1510 кв. м2;

2) услугами общественного питания – 40 посадочных мест;

3) бытовыми услугами – 10,9 рабочих мест;

4) единовременной пропускной способностью объектов спорта – 28 единиц;

5) площадью спортивных залов – 106 м2;

6) площадью зеркала воды плавательных бассейнах – 9,96 м2;

7) площадью спортивных плоскостных сооружений – 948,3 м2.

Минимальная обеспеченность жителей местами в муниципальных дошкольных образовательных организациях\* принимается из расчёта 65 мест на 1 тыс. человек.

Минимальная обеспеченность жителей местами в муниципальных общеобразовательных организациях принимается из расчёта 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 расчёта 135 мест на 1 тыс. человек.

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

- в детских и юношеских спортивных школах – 20 %;

- в школах по различным видам искусств – 12 %.

1. Минимально необходимые площади земельных участков в зависимости от ёмкостных характеристик размещаемых на них объектов социального и коммунально-бытового назначения рекомендуется принимать в соответствии с приложением № 1 к местным нормативам.
2. Максимальная пешеходная доступность от места жительства до объектов социального и коммунально-бытового назначения принимается не более указанной в таблице 7.

Таблица 7

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

1. **Расчётные показатели мест захоронения.**
2. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ осуществляются в соответствии с санитарными правилами и нормами и настоящими местными нормативами.
3. Площадь земельного участка для кладбища принимается из расчёта 0,24 га на 1 тыс. жителей, но не менее 0,5 га и не более 40 га.
4. Вновь создаваемые кладбища с погребением путём предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории. 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.
5. **Расчётные показатели объектов транспортной инфраструктуры.**
6. Расчётный уровень автомобилизации населения при проектировании объектов транспортной инфраструктуры принимается 420 автомобилей на 1 тыс. человек.
7. Плотность улично-дорожной сети, обеспечивающей транспортное обслуживание кварталов жилой и общественно-деловой застройки в городе Реутов, принимается не менее 9,0 км/км2.
8. 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.
9. Максимальная дальность пешеходных подходов от объектов массового посещения до ближайшей остановки транспорта общего пользования приведены в таблице 8.

Таблица 8

|  |  |
| --- | --- |
| Объекты массового посещения | Максимальная дальность пешеходных подходов, км |
| Зоны массового отдыха | 0,20 |
| Торговые центры и комплексы | 0,15 |
| Розничные и сельскохозяйственные рынки | 0,15 |
| Стадионы | 0,20 |
| Станции пригородных железных дорог | 0,15 |
| Иные объекты массового посещения | 0,25 |

1. 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 – 0,5 км.
2. Параметры строящихся и реконструируемых объектов улично-дорожной сети города приведены в таблице 9.

Таблица 9

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

1. Проезжие части второстепенных жилых улиц с односторонней индивидуальной жилой застройкой и тупиковые проезды допускается предусматривать совмещёнными с пешеходным движением без устройства отдельного тротуара.
2. Показатель минимальной потребности в территориях, предназначенных для размещения гаражей и стоянок хранения индивидуального автомобильного транспорта, принадлежащего жителям многоквартирных жилых домов, в расчёте на 1 человека в границах города Реутов принимается 7,8 м2, в разрезе кварталов и жилых районов в зависимости от средней этажности многоквартирных жилых домов приведён в таблице 10.

Таблица 10

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Средняя этажность многоквартирных жилых домов | Минимальная площадь территории для хранения индивидуального автомобильного транспорта, м2/чел. | |
| в границах квартала | в границах жилого района |
| 2 | 5,1 | 9,7 |
| 3 | 4,4 | 8,5 |
| 4 | 4,1 | 7,8 |
| 5 | 3,8 | 7,3 |
| 6 | 3,6 | 6,9 |
| 7 | 3,5 | 6,7 |
| 8 | 3,4 | 6,5 |
| 9 | 3,2 | 6,3 |
| 10 | 3,1 | 6,1 |
| 12 | 3,0 | 5,9 |
| 14 | 2,9 | 5,7 |
| 17 | 2,8 | 5,5 |

Примечание:

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

1. При проектировании новой и реконструкции существующей застройки многоквартирными жилыми домами рекомендуется предусматривать размещение мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта жителей в границах квартала из расчёта одно машиноместа (парковочное место) на одну квартиру. При недостаточности площади территории квартала размещение автомобилей жителей предусматривается в подземных и (или) многоэтажных надземных гаражах.
2. В случаях обоснованных технико-экономических ограничений, препятствующих исполнению рекомендаций пункта 2.6.9, и в условиях сложившейся жилой застройки допускается принимать обеспеченность жителей многоквартирных домов Машино местами для хранения индивидуального автомобильного транспорта (в процентах от расчётного количества необходимого количества машиномест) на уровне:

* не менее 40% в границах квартала;
* не менее 80% в границах жилого района при соблюдении пешеходной доступности не более 0,5 км от мест жительства до мест хранения индивидуального автомобильного транспорта,
* не менее 100% в границах города при соблюдении транспортной доступности не более чем 15 минут или пешеходной доступности не более 1 км от мест жительства до мест хранения индивидуального автомобильного транспорта.

1. Подземные гаражи допускается размещать под общественными и жилыми зданиями, а также на незастроенной территории – под проездами, улицами, площадями, хозяйственными площадками, автостоянками.
2. Минимальный размер земельных участков многоэтажных гаражей легковых автомобилей в зависимости от их этажности принимается в расчёте на одно машиноместа в соответствии с таблицей 11.

Таблица 11

|  |  |
| --- | --- |
| Этажность гаража | Площадь земельного участка на одно машиноместа, м2 |
| 1 | 30,0 |
| 2 | 20,0 |
| 3 | 14,0 |
| 4 | 12,0 |
| 5 | 10,0 |

1. На территориях, застроенных индивидуальными и блокированными жилыми домами, стоянки индивидуального автомобильного транспорта предусматриваются в пределах земельных участков, на которых размещаются такие дома.
2. 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.
3. При размещении на территории города объектов социального и культурно- бытового назначения для работников и посетителей объектов рекомендуется предусматривать приобъектные автостоянки (парковки) с количеством парковочных мест в зависимости от вида и ёмкостных характеристик объектов в соответствии с таблицей 12.

Таблица 12

|  |  |
| --- | --- |
| Виды объектов | Количество парковочных мест |
| Офис, административное здание | 1 место на 50-60 м2 общей площади здания |
| Магазин | 1 место на 40-50 м2 общей площади,  но не менее 2 мест на объект |
| Спортивное учреждение | 1 место на 5-7 мест в раздевалке |
| Кафе, ресторан | 1 место на 7-10 посадочных мест,  но не менее 4 мест на объект |
| Поликлиника | 1 место на 30-50 посещений в смену,  но не менее 4 мест на объект |
| Больница | 1 место на 15-20 койко-мест,  но не менее 4 мест на объект |
| Отделение полиции | 3 места на объект |
| Организация общего или профессионального образования | 1 место на 25 учащихся,  но не менее 4 мест на объект |
| Дошкольная образовательная организация | 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 м2 площади парка |

1. 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. 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.
3. Автозаправочные станции проектируются из расчёта 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.

1. Для движения велосипедного транспорта в городе организуются велосипедные дорожки. Велосипедная дорожка, или велодорожка – это выделенная или отдельно проложенная часть улицы в населённом пункте или автомобильной дороги между населёнными пунктами. Велодорожки могут быть с односторонним (они обычно располагаются по обеим сторонам проезжей части) или 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. В городе Реутов должно быть не менее 1 велодорожки в центральной его части, не менее 1 велодорожки в каждой жилом районе и рекреационной зоне. Протяжённость велодорожек, как правило, должна быть более 500 м. Ширина велодорожки с однополосным односторонним движением не может быть менее 1,0 м, двухполюсного одностороннего – 1,75 м, двухполюсного разностороннего – 2,5 м.
3. 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 перспективного использования велосипедов:
4. предприятия, учреждения, организации – для 10% персонала и единовременных посетителей;
5. объекты торговли, общественного питания, культуры, досуга – для 15% персонала и единовременных посетителей;
6. транспортные пересадочные узлы – не менее 10 % от предусмотренного количества парковочных мест автомобилей.
7. **Расчётные показатели в области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения.**
8. Основные объекты инженерной инфраструктуры, сгруппированные по целевому назначению приведены в таблице 13.

Таблица 13

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

1. Потребности в территориях, предназначенных для размещения объектов инженерной инфраструктуры в границах городского округа, определяется из расчёта не менее 0,14 га на 1 тыс. человек.
2. Показатели обеспечения жителей города Реутов объектами газоснабжения принимаются в виде удельного месячного расхода природного газа на коммунально-бытовые нужды в расчёте на одного жителя в месяц приведены в таблице 14.

Таблица 14

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Направления использования природного газа | Единица измерения | Нормативы потребления природного газа |
| Приготовление пищи и нагрев воды с использованием газовой плиты при наличии центрального отопления и центрального горячего водоснабжения | м3/чел.  (в месяц) | 10,0 |
| Приготовление пищи и нагрев воды с использованием газовой плиты и газового водонагревателя при отсутствии центрального горячего водоснабжения | м3/чел.  (в месяц) | 23,1 |
| Приготовление пищи и нагрев воды с использованием газовой плиты при отсутствии газового водонагревателя и центрального горячего водоснабжения | м3/чел.  (в месяц) | 11,6 |
| Нагрев воды с использованием газового водонагревателя | м3/чел.  (в месяц) | 13,1 |
| Индивидуальное (поквартирное) отопление жилых помещений (жилых домов, квартир, комнат) | м3/ м2 отапливаемой площади  (в месяц) | 7,0 |
| Прочие цели (отопление нежилых помещений) | м3/ м2 отапливаемой площади  (в месяц) | 26,0 |

1. При наличии установленных и подключённых бытовых газовых плит и газовых водонагревателей в жилых помещениях (жилых домах, квартирах, комнатах), в случае отсутствия в них постоянно проживающих граждан, объём потребления природного газа рекомендуется определять в целом на жилое помещение (жилой дом, квартиру, комнату), исходя из среднестатистического количества членов семьи в Московской области.
2. Расчётные 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.
3. Расчётные 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.
4. Расчётные 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.
5. Расчётные 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».
6. Максимальные размеры земельных участков для размещения водоочистных сооружений в зависимости от их производительности приведены в таблице 15.

Таблица 15

|  |  |
| --- | --- |
| Производительность, тыс. м3/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 |

1. Для отдельно стоящих не канализованных индивидуальных жилых домов при расходе сточных вод до 1 м3/сут. допускается применение гидроизолированных снаружи и изнутри выгребов с вывозом стоков на очистные сооружения полной биологической очистки.
2. Максимальный размер земельного участка для размещения понизительных подстанций напряжением 35 кВ и выше принимается 0,6 га.
3. Максимальные размеры земельных участков для размещения котельных в зависимости от их производительности приведены в таблице 16.

Таблица 16

|  |  |
| --- | --- |
| Тепло производительность, Гкал/час. | Площадь, га |
| до 5 | 0,7 |
| от 5 до 10 | 1,0 |
| от 10 до 50 | 1,5 |

1. В зонах застройки многоэтажными многоквартирными домами следует предусматривать дождевую канализацию закрытого типа. Применение открытых водоотводящих устройств (канав, кюветов, лотков) допускается в районах одно-, двухэтажной застройки, на территории парков с устройством мостиков или труб на пересечении с улицами, дорогами, проездами и тротуарами.
2. Размещение подземных инженерных сетей, за исключением газовых сетей низкого давления и кабельных сетей, предусматривается преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог.
3. Размещение газовых сетей низкого давления и кабельных сетей (силовые, связи, сигнализации и диспетчерские) предусматривается вне пределов поперечных профилей улиц и дорог.
4. **Расчётные показатели в области благоустройства придомовой территории.**
5. Часть земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома, незастроенная непосредственно многоквартирным жилым домом, образует придомовую территорию с элементами благоустройства и обслуживания дома, включая:
6. подходы и подъезды к дому;
7. стоянки для хранения индивидуального автомобильного транспорта (включая гостевые и приобъектные, если в доме есть встроенные и пристроенные нежилые помещения);
8. территория зелёных насаждений с площадками для игр детей и отдыха взрослых, занятий физической культурой и спортом;
9. хозяйственные (контейнерные) площадки для сбора мусора.
10. Для расчёта минимального размера элемента придомовой территории используется безразмерный показатель – минимальная удельная площадь элемента придомовой территории. Удельная площадь элемента придомовой территории определяется как отношение площади элемента придомовой территории в квадратных метрах, к общей площади квартир, встроенных и пристроенных помещений многоквартирного жилого дома в квадратных метрах. Показатели минимальной удельной площади придомовой территории и отдельных ее элементов для многоквартирных жилых домов различной средней этажности приведены в таблице 17.

Таблица 17

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Придомовая территория многоквартирного жилого дома и ее элементы | Минимальная удельная площадь придомовой территории и ее элементов | | |
| 5 эт. | 9 эт. | 17 эт. |
| Стоянки для хранения индивидуального автомобильного транспорта | 0,21 | 0,18 | 0,16 |
| Территория зелёных насаждений с площадками для игр детей и отдыха взрослых, занятий физической культурой и спортом | 0,40 | 0,40 | 0,40 |
| Хозяйственные (контейнерные) площадки для сбора мусора | 0,005 | 0,005 | 0,005 |
| Придомовая территория в целом | 0,83 | 0,74 | 0,68 |

Примечание:

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

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

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

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

- для общих внутриквартальных детских и спортивных площадок;

- для внутриквартального озеленения;

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

1. Придомовые площадки размещаются от окон жилых и общественных зданий на расстоянии:
2. для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м,
3. для отдыха взрослого населения – не менее 10 м,
4. для занятий физической культурой – не менее 10 м (спортивные площадки для футбола, хоккея и других командных игровых видов спорта – не менее 40 м),
5. для мусоросборников – не менее 20 м.
6. 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.
7. На территории жилой застройки с многоквартирными домами, не оборудованными мусоросборными камерами, расстояние подходов к контейнерным площадкам для сбора твёрдых 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 расчёта накопления твёрдых бытовых отходов 1,5 м3 на жителя в год, количества жителей, а также типа, вместимости и количества контейнеров, с соблюдением норматива удельного размера хозяйственной площадки, приведённого в таблице 17. К контейнерным площадкам должны быть обеспечены подъезды, позволяющие маневрировать обслуживающему мусоровозному транспорту.
8. 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).
9. К каждому земельному участку индивидуальной жилой застройки предусматривается проезд с твёрдым покрытием шириной не менее 3,5 м с устройством необходимых разъездных карманов.
10. Тупиковые проезды заканчиваются разворотными площадками размерами 15х15 м.
11. 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.
12. На земельном участке расстояние от его границы до стены индивидуального жилого дома принимается не менее 3 м, до хозяйственных построек – не менее 1 м.
13. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома принимается не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.
14. Общественные туалеты размещаются на расстоянии не менее 50 м от жилых и общественных зданий из расчёта 1 прибор на 1 тыс. человек.
15. 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.

В правилах благоустройства территории городского округа Реутов наряду с показателями, приведёнными в пунктах 2.8.1 – 2.8.13 настоящих нормативов, могут устанавливаться иные показатели обеспечения объектами благоустройства территории.

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

1. Обоснование расчётных показателей основывается на:
2. применении и соблюдении требований и норм, связанных с градостроительной деятельностью, содержащихся:

- в нормативных правовых актах Российской Федерации,

- в нормативных правовых актах Московской области,

- в муниципальных правовых актах городского округа Реутов,

- в национальных стандартах и сводах правил;

1. соблюдении:

- технических регламентов,

- нормативов градостроительного проектирования Московской области;

1. учёте показателей и данных, содержащихся:

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

- в официальных статистических отчётах, содержащих сведения о состоянии экономики и социальной сферы, социально-демографическом составе и плотности населения на территории городского округа Реутов,

- в утверждённых документах территориального планирования Российской Федерации и Московской области,

- в утверждённых документах территориального планирования городского округа Реутов и материалах по их обоснованию,

- в утверждённых проектах планировки и материалах по их обоснованию,

- в методических материалах в области градостроительной деятельности;

1. корректном применении математических моделей и методов при проведении аналитических расчётов показателей местных нормативов.

Материалы по обоснованию расчётных показателей с привязкой их к пунктам основной части нормативов градостроительного проектирования приведены в таблице 18. Материалы по обоснованию включают ссылки на использованные документы, извлечения из этих документов, краткие пояснения и математические расчёты (при необходимости).

Таблица 18

|  |  |
| --- | --- |
| Номера пунктов и таблиц с расчёт- ными показа-  телями | Материалы по обоснованию расчётных показателей |
| 2.1.1 | Максимально допустимая этажность жилых и нежилых зданий установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.10 и таблица № 1).  Городской округ Реутов входит в состав Балашихинско-Люберецкой рекреационно-городской устойчивой системы расселения. Для города с численностью населения от 50 до 100 тыс. человек установлена максимальная этажность 9 этажей. |
| 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 п.3.15 и таблица № 2) для города с численностью населения от 50 до 100 тыс. человек, расположенном в рекреационно-городской устойчивой системе расселения. |
| 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, лежат в интервале 200 – 600 м2. Коэффициент застройки земельного участка (см. раздел раздел I, подраздел 1, п.1.16) должен быть не более 40% и этажность не более 3 этажей. При этом площадь застройки может достигать 600 × (40% / 100%) = 240 м2, а поэтажная площадь дома на одну семью 240 × 3 = 720 м2, что позволяет удовлетворить запросы большинства семей.  Рост комфортности проживания на земельном участке площадью более 600 м2 обеспечивается сокращением доли застройки до 10% в пользу увеличения доли рекреационной составляющей на площади участка сверх 600 м2.  Участкам до 600 м2 соответствует наибольшая плотность застройки 12000 м2/га, которая существенно выше плотности 9600 м2/га, установленной для застройки квартала 3 этажными многоквартирными домами в городе Реутове. С увеличением площади земельного участка (например, до 800, 1000, 1200 м2) последовательно снижается максимальный коэффициент застройки (32,5; 28,0; 25,0%) и максимальная плотность застройки (9750; 8400; 7500 м2/га), обеспечивая умеренный рост максимальной поэтажной площади индивидуального дома (780; 840; 900 м2). |
| 2.1.10 | В случае строчной компоновки зданий в прямоугольном квартале Х × Y, изображённой на рисунке 1 (количество строк m=2), когда все здания с длинами Li одинаковой шириной h расположены вдоль стороны (торцами к стороне Х), площадь застройки Sз определяется по формуле:  Sз = h × Σ Li = h × m × Y× Кп,  где коэффициент непрерывности строчной застройки Кп рассчитывается по формуле Кп = Σ Li / (m × Y).  Рисунок 1   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Y** | | | | | | | |  |  | **h** |  |  |  |  | | **Li**  **X** | | | | | | | | |  |  | |  |  | |  | |  | | | | | | |   Вместе с тем, площадь застройки Sз зависит от площади квартала S и коэффициента застройки Кзmax:  Sз = (Кзmax / 100%) × Sз = (Кзmax / 100%) × (X × Y).  Из равенства обоих выражений для Sз  h × m × Y× Кп = (Кзmax / 100%) × (X × Y)  выводится формула для расчета глубины квартала Х:  Х = m × h × Кп / (Кзmax / 100%).  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). Протяжённостью квартала по фронту линий застройки не зависит от вышеперечисленных параметров. |
| 2.1.12 | Формула зависимости минимального размера квартала прямоугольной формы с шириной Х, длиной Y = r × X (r>=1) и площадью S = X × Y от максимального коэффициента застройки квартала Кзmax, средней ширины зданий в квартале h (h<Х/2) и коэффициента непрерывности периметральной застройки Кп получена в результате решения квадратного уравнения а×Х2 + b×Х + с = 0, математически описывающего соотношения между перечисленными параметрами.  Рисунок 2   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Y** | |  | | **X** |  | | | | |  | |   В случае сплошной периметральной застройки, изображённой на рисунке 2, когда все здания одинаковой ширины h расположены без разрывов по периметру квартала, площадь застройки Sз зависит от ширины зданий h и протяжённости сторон квартала:  Sз = h × (2×(X – h) + 2×(Y – h)) = h × (2×(X – h) + 2×(r × X – h)) =  = 2×h × (1 + r) × X – 4×h2.  Рисунок 3   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Y** | | | | | | | | | | | **X** |  |  | **h** |  |  |  |  |  |  | |  |  | | | | | |  | |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | | | | | | | | | |   В случае несплошной периметральной застройки, изображённой на рисунке 3, разрывы между домами и отступы от границ квартала учитываются с коэффициентом непрерывности застройки Кп ≤ 1, соответствующим отношению суммы длин зданий, расположенных с отступами и разрывами, к сумме длин зданий в случае сплошной периметральной застройки.  Sз = 2 × h × Кп × (1 + r) × X – 4 × Кп ×h2.  Вместе с тем, площадь застройки Sз зависит от площади квартала Sкв и максимального коэффициента застройки Кзmax:  Sз = (Кзmax / 100%) × Sкв = (Кзmax / 100%) × (X × Y) = (Кзmax / 100%) × (X × r × X) = (Кзmax / 100%) × r × X2.  В результате приравнивания обоих выражений для Sз получается квадратное уравнение относительно X:  ((r × Кзmax / 100%) / (h × Кп)) × X2 – 2 × (1+ r) × X + 4×h = 0,  решение которого определяется по формуле:  Х = (-b + (в2 – 4 × а × c)1/2) / (2 × а),  где: а = (r × Кзmax / 100%) / (h × Кп);  b = -2 × (1 + r);  c = 4 × 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. |
| 2.2.1, таблица 3 | Минимальная удельная площадь озеленённых территорий в таблице 3 установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.17 и таблица № 33). Значения для озеленённых территорий общего пользования установлены по данным строки 9 таблицы № 11 [1]. |
| 2.2.2 | Минимальная площадь парков установлена в соответствии с [1] (см раздел I, подраздел 5, п.5.16) и с [3] (см. п. 5.11). |
| 2.2.3 | Пешеходная доступность бульвара, сквера или парка установлена с учетом [1] (см. раздел I, подраздел 6, п.6.9 и таблица № 34) и [2] (см. п. 9.15). |
| 2.3.1, таблица 4 | Максимальный коэффициент застройки земельного участка в таблице 4 установлен по [1] (см. раздел I, подраздел 2, п. 2.3 и таблица № 4). |
| 2.4.3, таблица 6 | Минимальная удельная площадь территории для размещения объектов в таблице 6 установлена в соответствии c [1] (см. раздел I, подраздел 1, п. 5.5 и таблица № 11). |
| 2.4.7 | Обеспеченность жителей местами в дошкольных образовательных организациях, и общеобразовательных организациях (школах), поликлиниками установлена в соответствии с [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.18).  Обеспеченность жителей местами площадью торговых объектов, услугами общественного питания, бытовыми услугами установлена в соответствии с [6] (см. раздел 4).  Обеспеченность жителей объектами спорта (единовременная пропускная способность объектов спорта), спортивными залами, плавательными бассейнами, спортивными плоскостными сооружениями установлена в соответствии с [7] (см. приложение № 4). |
| 2.4.8, приложение № 1 | Минимально рекомендуемые площади земельных участков для размещения на них объектов социального и коммунально-бытового назначения установлены с учетом [2] (см. приложение Ж) и [8] (см. приложение П). |
| 2.4.9, таблица 7 | Максимальная пешеходная доступность от места жительства до объектов социального и коммунально-бытового назначения установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 6, п. 6.9 и таблица № 34). |
| 2.5 | Расчётные показатели для кладбищ установлены по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п. 5.19). |
| 2.6.1 | Расчётный уровень автомобилизации установлен по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.10). |
| 2.6.2 | Плотность улично-дорожной сети Рудс с прямоугольной структурой кварталов определяется по формуле:  Рудс = Lудс / (Sкв + Sудс) =  = ((X + d) + (Y + d)) / (((X + d) × (Y + d)) + (X + Y + d) × d)),  где Sкв – площадь квартала;  Lудс – длина участка улицы, обслуживающей квартал;  Sудс – площадь участка улицы, обслуживающей квартал;  Y – длина квартала;  X – ширина квартала;  d – ширина улицы.  Минимальная плотность улично-дорожной сети Рудс = 9,0 км/км2 установлена с учётом [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.5), исходя из размера квартала X = 0,10 ÷ 0,20 км, Y = 0,20 ÷ 0,40 км и ширины улицы d = 0,025 ÷ 0,040 км при застройке многоквартирными домами. |
| 2.6.3 | Пешеходная доступность от места жительства до ближайшей остановки пассажирского транспорта установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 6, п. 6.9 и таблица № 34, последняя строка. |
| 2.6.4, таблица 8 | Максимальная дальность пешеходных подходов от объектов массового посещения до ближайшей остановки транспорта общего пользования установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 6, п. 6.10 и таблица № 35). |
| 2.6.6, таблица 9 | Параметры объектов улично-дорожной сети установлены с учётом [2] (см. п. 11.5 и таблицы 8 и 9) и [8] (см. п. 10.13 и п. 10.17, таблицы 6 и 8). |
| 2.6.8, таблица 10 | Показатель минимальной площади территории для хранения индивидуального автомобильного транспорта в границах квартала и жилого район в расчёте на жителя многоквартирного дома различной этажности установлен в соответствии c [1] (см. раздел I, подраздел 5, п. 5.5 – 5.6 и таблица № 7, строки 1 и 13). Так, при этажности 8 показатель для квартала — 2,06 + 1,3 = 3,4 м2/чел, для жилого района — 2,06 + 1,3 + 3,12 = 6,5 м2/чел. |
| 2.6.9, 2.6.10 | расчётные показатели обеспеченности Машино - местами жителей многоквартирных домов установлены по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п. 5.12). |
| 2.6.12, таблица 11 | Минимальный размер земельных участков многоэтажных гаражей установлен с учётом [2] (см. п. 11.22). |
| 2.6.15, таблица 12 | Расчётные показатели вместимости приобъектных стоянок установлены с учётом [2] (см. приложение К). |
| 2.6.17 | Расчётная площадь одного машиноместа установлена по [1] (раздел I, подраздел 5, п. 5.11). |
| 2.6.18 | Минимальная удельная площадь земельного участка для автозаправочных станций установлена с учётом [2] (см. п. 11.27). |
| 2.7.2 | Минимальная удельная потребность территории для размещение объектов инженерной инфраструктуры установлена c учётом [1] (см. раздел I, подраздел 5 п. 5.5 и таблицы № 11, строка 2). |
| 2.7.3, таблица 14 | Показатели обеспечения жителей городского округа объектами газоснабжения принимаются в соответствии с [4]. |
| 2.7.9, таблица 15 | Максимальные размеры земельных участков для размещения водоочистных сооружений установлены с учётом [8] (см. п. 11.4). |
| 2.7.11 | Максимальные размеры земельных участков для размещения понизительных подстанций установлены с учётом [8] (см. п. 11.7). |
| 2.7.12, таблица 16 | Максимальные размеры земельных участков для размещения котельных установлены с учётом [2] (см. п. 12.27) и [8] (см. п. 11.10). |
| 2.8.2, таблица 17 | Минимальная удельная площадь придомовой территории Gзуmin связана с максимальным коэффициентом застройки Kззуmax и средней этажностью многоквартирного дома Nэт формулой:  Gзуmin = (1 – Kззуmax) / (Kззуmax × Nэт × k),  где k – отношение площади квартир на этаже к площади этажа в габаритах наружных стен, k ≈ 0,75.  При фиксированной этажности домов максимальные коэффициент застройки земельного участка не должен превосходить максимальный коэффициент застройки квартала (Kззуmax ≤ Kзквmax), состоящего из нескольких таких участков, т.к. коэффициент застройки квартала является взвешенной суммой коэффициентов застройки земельных участков, входящих в квартал. Поэтому, подставляя в формулу Kззуmax = Kзквmax, получаем:  Gзуmin(Nэт) = (1 – Kзквmax) / (Kзквmax × Nэт × k).  Минимальная удельная площадь придомовой территории Gзуmin подобно максимальному коэффициенту застройки Kзквmax убывает с ростом этажности. Поэтому Gзуmin, рассчитанная на среднюю этажность Nэт = 5, является оценкой снизу для допустимого диапазона этажности до 5.  Gзуmin (5) = (1 – 0,244) / (0,244 × 5 × 0,75 ) = 0,83.  Минимальная удельная площадь территории для организации стоянок индивидуального автомобильного транспорта рассчитана по данным [1] (см. строки 1 и 14 таблицы № 11) о минимально необходимой площади территории объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта при жилищной обеспеченности 20 м2/чел. (2,58 + 1,5) / 20 = 0,21, что соответствует обеспеченности Машино местами на придомовой территории на уровне не ниже 100% × (2,58 + 1,5) / (22,5 × 0,42) = 43 %. Минимальная удельная площадь территории зелёных насаждений с площадками для отдыха, игр и спорта установлены исходя из нормы 8,0 м2 на жителя при жилищной обеспеченности 20 м2/чел. 8,0/20 = 0,40.  Для средней этажности 9 и 17 этажей минимальные удельные площади рассчитываются аналогично по описанному алгоритму. |
| 2.8.3, 2.8.4 | Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий до придомовых площадок установлены с учётом [2] (см. п. 7.5). |
| 2.8.8 | Размеры разворотных площадок тупиковых проездов устанавливаются с учётом [8] (см. п. 10.13). |
| 2.8.10, 2.8.11 | Минимальные отступы от границ земельного участка до стены индивидуального жилого дома, расстояние от туалета до стен соседнего дома установлены с учетом [2] (см. п. 7.1). |

1. Перечень использованных документов, на которые содержатся ссылки в таблице 18, приведён в таблице 19.

Таблица 19

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Документы,  использованные в материалах по обоснованию расчётных показателей |
| 1 | Нормативы градостроительного проектирования Московской области (утв. постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30) |
| 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 учёта 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 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) |

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

1. Область применения расчётных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов распространяется на:
2. подготовку, согласование, утверждение генерального плана городского округа Реутов, внесение изменений в него;
3. подготовку, утверждение документации по планировке территории;
4. определение условий аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
5. определение условий аукционов на право заключить договор о развитии застроенной территории.
6. Расчётные показатели застройки кварталов и земельных участков жилыми и нежилыми зданиями могут опосредованно применяться и при подготовке градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки городского округа Реутов. Частью 15 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрена возможность изменения правил землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании утверждённой документации по планировке территории. При этом подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями местных нормативов.
7. расчётные показатели могут использоваться при рассмотрении проектов генерального плана городского округа, проектов планировок территории и проектов межевания территории на публичных слушаниях, при подготовке и обосновании предложений и замечаний заинтересованных лиц по указанным проектам.
8. На территории городского округа Реутов местные нормативы являются обязательными в области применения, описанной в пункте 4.1, для всех субъектов градостроительной деятельности.

Исключением являются расчётные 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.

1. В случае утверждения в составе нормативов градостроительного проектирования Московской области минимальных (максимальных) расчётных показателей со значениями выше (ниже), чем у соответствующих минимальных (максимальных) расчётных показателей, содержащихся в местных нормативах, применяются нормативы градостроительного проектирования Московской области.
2. Применение местных нормативов при подготовке генерального плана городского округа Реутов (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).
3. 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. При подготовке проекта планировки территории жилой застройки в границах одного или нескольких земельных участков, суммарная территория которых отличается от территории квартала и (или) жилого района (в том числе застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии), в материалах по обоснованию проекта планировки должно содержаться подтверждение соблюдения местных нормативов интенсивности использования территории и потребности в территориях и объектах местного значения применительно к прогнозируемому, в результате реализации проекта планировки, количеству жителей, а также применительно к изменяющемуся количеству жителей в существующих кварталах и жилых районах, и нормативов пешеходной и (или) транспортной доступности объектов местного значения в зависимости от их видов.

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

Приложение № 1  
к местным нормативам  
градостроительного проектирования  
городского округа Реутов  
(рекомендуемое)

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объектов социального и коммунально-бытового назначения | Единица  измерения | Характе- ристика (вместимость, мощность, пропускная способность) объектов | Минимальные удельные показатели площади территории на единицу измерения | |
| м2 | га |
| 1 | Дошкольные образовательные организации общего типа | Место | до 100 | 40 | — |
| 100 – 500 | 35 | — |
| 500 и более | 30 | — |
| 2 | Общеобразовательные организации | Учащиеся | до 600 | 50 | — |
| 600 – 800 | 40 | — |
| 800 и более | 33 | — |
| 3 | Школы-интернаты | Учащиеся | до 300 | 70 | — |
| 300 – 500 | 65 | — |
| 500 и более | 45 | — |
| 4 | Поликлиники, амбулатории, центры общей врачебные практики | 100 посещений в смену | — | — | 0,1 и не менее 0,3 га на объект |
| 5 | Стационары всех типов\* | Койка | до 50 | 300 |  |
| 6 | Аптеки базовые | Объект | — | — | 0,2 |
| Аптеки, встроенные или пристроенные к зданиям | — | — | 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 м2 торговой площади | до 250 | — | 0,08 |
| 250 – 650 | — | 0,08-0,06 |
| 12 | Рынки розничной торговли | м2 торговой площади | до 600 | 14,0 | — |
| 13 | Рынки сельскохозяйственной продукции | Объект | — | — | 0,7 – 1,0 |
| 14 | Предприятия общественного питания в отдельных зданиях | Место | до 50 | — | 0,2 – 0,25 |
| Предприятия общественного питания во встроенных зданиях или пристроенные к зданиям | Объект | более 150 | — | 0,1 |
| 15 | Учреждения культуры клубного типа | Объект | — | — | 0,2 – 0,3 |
| 16 | Библиотеки | Объект | — | — | 0,15 |
| 17 | Культовые здания | 1 тысяча человек | — | 500 | — |
| 18 | Предприятия бытового обслуживания в отдельных зданиях | Рабочее место | 10 – 50 | — | 0,1 – 0,2 |
| Предприятия бытового обслуживания во встроенных помещениях или пристроенных к зданиям | Объект | до 10 | — | 0,15 |
| 19 | Бани | Объект | — | — | 0,2 – 0,4 |
| 20 | Прачечные, химчистки | Объект | — | — | 0,5 – 1,0 |
| 21 | Кладбища | 1 тысяча мест | — | — | 0,24 |
| 22 | Жилищно-эксплуатационные организации | Объект | — | — | 0,3 – 1,0 |
| 23 | Общественные туалеты | Объект | — | 30,0 – 80,0 | — |
| 24 | Стадионы | Объект | — | — | 2,1 – 3,0 |
| 25 | Плоскостные спортивные сооружения | Объект | — | — | 0,1 – 1,5 |
| 26 | Спортивные залы | Объект | — | — | 0,2 – 0,5 |

Примечание:

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

Приложение № 2  
к местным нормативам  
градостроительного проектирования  
городского округа Реутов

**Правила применения расчётных показателей на примерах**

**Пример 1**

Дано: на территории жилого квартала площадью Sкв = 27000 м2 размещено 7 многоквартирных жилых домов со следующими параметрами:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Индекс дома,  i = 1, 2, …n | Площадь застройки дома,  Sз i , м2, | Этажность дома,  Nэт i |
| 1 | 500 | 2 |
| 2 | 500 | 2 |
| 3 | 900 | 5 |
| 4 | 900 | 5 |
| 5 | 900 | 5 |
| 6 | 900 | 9 |
| 7 | 900 | 9 |

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

Требуется: установить соответствие коэффициента застройки Кз кв и плотности застройки Рз кв квартала жилыми домами нормативным значениям.

Решение:

1) Определяется суммарная площадь застройки всех домов в квартале Sзсум по формуле:

Sз сум = ∑ Sз i ;

Sз сум = 500+500+900+900+900+900+900 = 5500 м2.

2) Определяется суммарная поэтажная площадь всех домов в квартале Sэтсум по формуле:

Sэт сум = ∑ ( Sз i × Nэт i);

Sэт сум = 500×2+500×2+900×5+900×5+900×5+900×9+900×9 = 31700 м2.

3) Определяется коэффициент застройки Кз кв, плотность застройки Рз кв квартала жилыми домами и средняя этажность домов Nэтср в квартале по формулам:

Кз кв = 100% × (Sз сум / Sкв) ;

Рз кв = Sэт сум / Sкв;

Nэтср = Sэт сум / Sз сум ;

Кз кв = 100 × 5500 / 27000 = 20,4% ;

Рз кв = 100 × 31700 / 27000= 1,17 м2/м2 , что эквивалентно 11700 м2/га;

Nэтср = 31700 / 5500 = 5,8.

4) По таблице 1 местных нормативов для полученной нецелочисленной средней этажности Nэтср = 5,8 методом линейной интерполяции определяется максимальный коэффициент застройки квартала жилыми домами Kз кв max(5,8) по формуле:

Kз кв max(5,8) = Kз кв max(5) + (5,8– 5) × (Kз кв max(6) - Kз кв max(5) ) ;

Kз кв max(5,8) = 24,4 + 0,8 × (21,9 - 24,4) =22,4% .

и соответствующая плотность застройки квартала Kз кв max(5,8) по формуле:

Рз кв max(5,8) = (Kз кв max × Nэт ср)/100% ;

Рз кв max(5,8) = (22,4×5,8)/100 = 1,30 м2/м2 , что эквивалентно 13000 м2/га,

или методом линейной интерполяции по табличным значениям.

5) Проверяются условия соблюдения норматива:

Kз кв ≤ Kз кв max иРз кв ≤ Рз кв max .

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

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

**Пример 2**

Дано: на территории жилого квартала площадью Sкв = 28000 м2 размещено 7 многоквартирных жилых домов со следующими параметрами:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Индекс дома,  i = 1, 2, …n | Площадь застройки дома,  Sз i , м2, | Этажность дома,  Nэт i |
| 1 | 500 | 2 |
| 2 | 500 | 2 |
| 3 | 900 | 5 |
| 4 | 900 | 5 |
| 5 | 900 | 5 |
| 6 | 900 | 9 |
| 7 | 900 | 9 |

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

Два двухэтажных дома являются ветхими и планируются к сносу с последующим строительством многоквартирного секционного дома с площадью стандартной секции 300 м2. В квартале проживает 1100 жителей, из них 90 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 Sз сум по формуле:

Sз сум = ∑ Sз i ;

Sз сум = 900+900+900+900+900 = 4500 м2.

2) Определяется суммарная поэтажная площадь сохраняемых домов в квартале Sэт сум по формуле:

Sэт сум = ∑ ( Sз i × Nэт i);

Sэт сум = 900×5+900×5+900×5+900×9+900×9 = 29700 м2.

3) Определяется средняя этажность сохраняемых домов Nэтср по формуле:

Nэтср = Sэт сум / Sз сум ;

Nэтср = 29700 / 4500 = 6,6.

4) По таблице 1 местных нормативов для полученной нецелочисленной средней этажности Nэтср = 6,6 методом линейной интерполяции определяется максимальный коэффициент застройки части территории квартала жилыми домами Kз кв max(6,6)

Kз кв max(6,6) = Kз кв max(6) + (6,6- 6) × (Kз кв max(7) - Kз кв max(6) );

Kз кв max(6,6) = 21,9 + 0,6 × (19,8 - 21,9) =20,6%.

5) Минимальная потребность в территории в границах квартала для сохраняемых домов с площадью застройки Sз сум и средней этажностью Nэтср= 6,6определяется по формуле:

Sтр = Sз сум / (Kз кв max /100%);

Sтр = 4500 / (20,6 / 100) = 21800 м2.

6) Максимальная площадь части квартала, которая может быть выделена для нового строительства S стр = Sкв - Sтр = 28000 – 21800 = 6200 м2.

7) На части территории квартала площадью S стр при максимальной (нормативной) плотности застройки Рз кв max может быть построено здание или несколько зданий с суммарной поэтажной площадью Sз сум =S стр × Рз кв max . При максимальной для нового строительства этажности 9 этажей и соответствующей ей максимальной (нормативной) плотности застройки 1,51 м2/м2 Sз сум =6200 × 1,51 = 9360 м2. С учётом площади одной девятиэтажной секции 9×300 =2700 м2 может быть построено максимум 3 секции общей площадью 2700 × 3 =8100 м2.

8) При расчётной обеспеченности жителей поэтажной площадью дома в габаритах наружных стен 28 м2 /чел. (принятой в нормативах градостроительного проектирования Московской области) в новом доме площадью 8100 м2 могут поселиться 8100/28 = 289 человек.

9) Для 289 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 289 × 65/1000 = 19 мест и 289 × 135/1000 = 39 мест соответственно.

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

С учётом выбытия жильцов сносимых домов и пополнением жильцами нового дома в квартале 1100-90+289=1299 человек. Для размещения указанных объектов обслуживания при средней этажности домов в квартале (включая новый дом)

Nэтср = (29700+8100) / (4500+900) = 7,0

и соответствующей нормативной потребности в расчёте на одного жителя (см. строки 2 и 3 таблицы 6) 0,30+0,13 = 0,43 м2/чел.площадь требуемой территории 0,43× 1299=559 м2.

На такой территории при нормативной плотности 1,22 м2/м2 застройки 5 этажными домами могут разместиться встроенные объекты площадью 559×1,22=681 м2,что меньше используемойплощади первого этажа 900 м2. Следовательно, обеспечение населения квартала объектами торговли и общественного питания, коммунально-бытового назначения соответствует нормативу.

**Пример 3**

Дано: на территории жилого квартала (части квартала) площадью Sкв = 16000 м2 размещено 4 многоквартирных жилых дома со следующими параметрами:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Индекс дома,  i = 1, 2, …n | Площадь застройки дома,  Sз i , м2, | Этажность дома,  Nэт i |
| 1 | 500 | 2 |
| 2 | 500 | 3 |
| 3 | 1200 | 5 |
| 4 | 1200 | 9 |

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

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

Решение:

1) Минимальная потребность территории Sтрmini для каждого дома с учётом максимального коэффициента застройки, соответствующего этажности (см. таблица 1), определяется по формуле:

Sтрmini = Sз i / (Kз кв max(Nэт i)/100%);

Sтрmin1 = 500/ (38,1 /100) = 1310 м2;

Sтрmin2 = 500/ (32,0 /100) = 1560 м2;

Sтрmin3 = 1200/ (24,4 /100) = 4920 м2;

Sтрmin4 = 1200/ (16,7 /100) = 7190 м2.

2) Суммарная минимальная потребность территории для 4 домов

Sтрminсум  = ∑ Sтрmini = 1310+1560+4920+7190=14980 м2.

Сверхнормативный остаток территории Sкв - Sтрminсум =16000-14980 =1020 м2.

3) Если остаток территории можно выделить в самостоятельный участок, то площадь каждого земельного участка Sзуi принимается как минимальная потребность территории Sтрmini , т.е. Sзуi = Sтрmini .

Если остаток территории по каким либо причинам не удается выделить в самостоятельный участок, то площадь квартала Sкв делится между земельными участками на части пропорционально Sтрmini по формуле:

Sзуi = (Sтрmini / Sтрminсум) × Sкв;

Sзу1 = (1310/ 14980) × 16000 = 1400 м2;

Sзу2 = (1560/ 14980) × 16000 = 1670 м2;

Sзу3 = (4920/ 14980) × 16000 = 5260 м2;

Sзу4 = (7190/ 14980) × 16000 = 7670 м2.

В случае, если Sтрminсум > Sкв, приведённая формула деления площади квартала остаётся верной, но площади земельных участков будут меньше минимальной потребности территории Sтрmini , что допускается для существующих жилых домов.