

**Местные нормативы
градостроительного проектирования
муниципального образования «городской
округ Дзержинский»**

Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Городской округ Дзержинский»

1. Общие положения

1.1. В местных нормативах градостроительного проектирования муниципального образования «Городской округ Дзержинский» (далее – местные нормативы) используются следующие основные понятия:

благоустройство территории поселения – комплекс предусмотренных правилами благоустройства территории городского округа 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;

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

жилой район – жилая территория (часть жилой территории) населённого пункта, ограниченная магистральными улицами, естественными и искусственными рубежами, на которой размещаются жилые дома, объекты социального, коммунально-бытового назначения, торговли, общественного питания, объекты здравоохранения, дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, объекты для хранения индивидуального автомобильного транспорта, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности населения;

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

животных;

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

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

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

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

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

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

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 пп.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.

1.3. Местные нормативы подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Московской области от 07.03.2007 № 36/2007-ОЗ «О Генеральном плане развития Московской области», постановлением Правительства Московской области от 24.06.2014 № 491/20 «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 муниципального образования «Городской округ Дзержинский» (далее – городской округ Дзержинский).

1.5. Местные нормативы содержат совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения городского округа Дзержинский объектами местного значения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности для населения таких объектов, а также материалы по обоснованию, правила и область применения этих расчетных показателей.

1.6. Местные нормативы разрабатываются в целях:

- организации управления градостроительной деятельностью в городском округе Дзержинский средствами установления требований к объектам территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории;
- обоснованного определения параметров развития территорий городского округа Дзержинский 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.

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

2.1. Расчетные показатели в области жилищного строительства.

2.1.1. Максимально допустимая этажность жилых и нежилых зданий в городском округе Дзержинский принимается 17 этажей фоновой застройки, с высотными акцентами не выше 25 этажей для создания художественной выразительности. Допускается осуществление или реконструкции объектов жилого, социального общественного, религиозного, производственного и иного назначения с отклонением от максимальной этажности в следующих случаях:

- обеспечения переселения граждан из аварийного и ветхого жилья;

- ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- строительства зданий и сооружений религиозного назначения.

2.1.2. При определении максимальной этажности жилого дома в число этажей включаются все надземные этажи кроме технического, в том числе мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. При различном числе этажей в разных частях жилого дома, а также при размещении жилого дома на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части жилого дома.

2.1.3. Элементами планировочной структуры территорий, застраиваемых жилыми домами, являются жилой район и жилой квартал.

2.1.4. Для расчета предельно допустимых параметров застройки жилого квартала (части жилого квартала) многоквартирными жилыми домами используются показатели - максимальный коэффициент застройки жилого квартала многоквартирными жилыми домами, максимальная плотность застройки жилого квартала многоквартирными жилыми домами, значения которых в зависимости от средней этажности приведены в таблице 1.

Таблица 1

| Средняя этажность многоквартирных жилых домов в жилом квартале | Максимальный коэффициент застройки жилыми домами, % | Максимальная плотность застройки жилыми домами, м ² /га |
|--|---|--|
| 2 | 37,4 | 7480 |
| 3 | 31,2 | 9400 |
| 4 | 26,9 | 10800 |
| 5 | 23,7 | 11800 |
| 6 | 21,2 | 12700 |
| 7 | 19,2 | 13400 |
| 8 | 17,5 | 14000 |
| 9 | 16,1 | 14500 |
| 10 | 15,0 | 15000 |
| 11 | 14,0 | 15300 |
| 12 | 13,1 | 15700 |
| 13 | 12,7 | 16000 |
| 14 | 11,9 | 16400 |
| 15 | 10,7 | 16800 |
| 16 | 9,5 | 17100 |
| 17 | 8,1 | 17500 |

Примечания:

1) предельные показатели для промежуточных нецелочисленных значений средней этажности 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, $2 \times (37,4\% / 100\%) \times 10000 = 7480$;

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

Таблица 2

| Средняя этажность блокированных жилых домов в жилом квартале | Максимальный коэффициент застройки жилыми домами, % | Максимальная плотность застройки жилыми домами, кв. м/га |
|--|---|--|
| 1 | 48,8 | 4880 |
| 2 | 41,6 | 8320 |
| 3 | 36,6 | 10990 |

Примечания:

1) предельные показатели для промежуточных нецелочисленных значений средней этажности 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, $2 \times (41,6\% / 100\%) \times 10000 = 8320$.

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

2.2.1. Для расчета потребности населения в озеленённых территориях используется показатель – минимальная площадь озеленённых территорий в квадратных метрах на одного жителя, в которую вместе с парками и 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 населённым пунктам и элементам планировочной структуры приведен в таблице 3.

Таблица 3

| Населенный пункт | Минимальная площадь озеленённых территорий, м ² /чел. | | |
|---|--|--------------------------|-------------------------------|
| | в границах квартала | в границах жилого района | в границах населённого пункта |
| Муниципальное образование «городской округ Дзержинский» | 7,5 | 15,7 (5,5) | 26,5 (15,5) |

| | | | |
|--------------------|--|--|--|
| Московской области | | | |
|--------------------|--|--|--|

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

2.2.2. Площадь парков в муниципальном образовании «городской округ Дзержинский» Московской области принимается из расчета не менее 3,0 м²/чел.

2.2.3. Пешеходная доступность до ближайшего бульвара, сквера или парка в городском округе Дзержинский принимается:

- для жителей многоэтажных жилых домов не более 1,0 км;
- для жителей среднеэтажных и малоэтажных жилых домов не более 1,5 км.

2.2.4. Для жителей городского округа Дзержинский транспортная доступность зон массового отдыха населения принимается не более 20 минут.

2.3. Расчетные показатели для производственных территорий.

2.3.1. Для расчета предельных параметров застройки территорий производственного назначения в населенных пунктах применяется показатель - максимальный коэффициент застройки земельного участка, приведенный в таблице 4.

Таблица 4

| 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 |

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

2.4. Расчетные показатели в области социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры

2.4.1. Виды и примерный состав объектов различного назначения, в границах жилого квартала, жилого района и населённого пункта приведен в таблице 5.

2.4.2. При определении минимально необходимых размеров территории для размещения объектов конкретного назначения в границах квартала, жилого района, населённого пункта применяется показатель - минимальная удельная площадь территории для размещения объектов в расчете на человека. При расчете этого показателя для населённого пункта допускается учитывать недостающие объекты, расположенные за границей населённого пункта в границах городского округа.

Таблица 5

| Виды объектов | Примерный состав объектов в границах | | |
|--|---|--|---|
| | жилого квартала | жилого района | городского округа |
| Объекты для хранения индивидуального автомобильного транспорта | Стоянки автомобильного транспорта, гаражи | Стоянки автомобильного транспорта, гаражи | Стоянки автомобильного транспорта, гаражи, в т.ч. боксовые, подземные и многоярусные |
| Объекты инженерного обеспечения (энерго-, тепло-, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение) | Трансформаторные подстанции, бойлерные, центральные тепловые пункты | Газорегуляторные пункты, опорно-усилительные станции | Водозаборные узлы, канализационные очистные сооружения, котельные, понизительные электроподстанции, газонаполнительные и газораспределительные станции, автоматические телефонные станции, подстанции проводного вещания, технические центры кабельного телевидения |
| Объекты физической культуры и спорта | Спортивные площадки | Физкультурно-оздоровительные комплексы, плоскостные сооружения | Стадионы, дворцы спорта, спортивные залы, плавательные бассейны |
| Объекты торговли и общественного питания | Магазины продовольственных и промышленных товаров, пункты общественного питания | Торговые центры, рестораны, кафе, бары, столовые, кулинарии | Торговые комплексы, универсальные и специализированные рынки, ярмарки, рестораны |
| Объекты коммунального и бытового обслуживания | Приемные пункты химчисток и прачечных, салоны - парикмахерские | Ателье, ремонтные мастерские, общественные туалеты | Гостиницы, дома быта, бани, предприятия ритуальных услуг |
| Объекты связи, финансовых, юридических и др. услуг | | Отделения почтовой связи, отделения банков | Проектные и конструкторские бюро, офисные центры, юридические консультации, риэлтерские и туристические агентства, страховые компании, нотариальные конторы, ломбарды |

| Виды объектов | Примерный состав объектов в границах | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|---|---|
| | жилого квартала | жилого района | городского округа |
| Объекты здравоохранения | | Аптечные учреждения, молочные кухни | Больничные учреждения, амбулаторно-поликлинические учреждения, медико-санитарные части, диспансеры, медицинские центры, учреждения скорой медицинской помощи, учреждения охраны материнства и детства в т.ч. родильный дом, женская консультация, санаторно-курортные учреждения, учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека |
| Объекты образования | | Организации дошкольного, начального общего, основного общего, среднего общего образования | 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), школы искусств. |
| 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 общего пользования | | Скверы, сады | Городские парки, бульвары |

| Виды объектов | Примерный состав объектов в границах | | |
|---|--------------------------------------|---|--|
| | жилого квартала | жилого района | городского округа |
| Объекты культуры | | | Дворцы культуры, музеи, выставочные залы, кинотеатры, библиотеки, досуговые центры, клубы и учреждения клубного типа, культовые и религиозные объекты, культурно-эстетические центры. |
| Административные и управленческие объекты | | | Объекты администрации муниципальных образований, судов, прокуратуры, учреждений юстиции, управления ЗАГС, УВД, военного комиссариата, УФНС, пожарного депо, управления пенсионного фонда, общественных организаций и объединений |
| Сеть дорог и улиц | Внутриквартальные проезды | Магистральные улицы районного значения, улицы и дороги местного значения, площади, проезды в жилой и промышленно-коммунальной застройке | Магистральные улицы общегородского значения, дороги и главные улицы местного значения, |
| Объекты жилищного строительства | | | |

2.4.3. Показатели минимальной удельной площади территории для размещения объектов в городском округе Дзержинский приведены в таблице 6.

Таблица 6

| Вид объектов | Минимальная удельная площадь территории, м ² /чел. | | | | | | | |
|---|---|---------------|---------------|----------------|--|---------------|---------------|----------------|
| | в границах квартала со средней этажностью жилых домов | | | | дополнительно в границах жилого района со средней этажностью жилых домов | | | |
| | до 3 эт. | от 4 до 5 эт. | от 6 до 7 эт. | от 8 до 17 эт. | до 3 эт. | от 4 до 5 эт. | от 6 до 7 эт. | от 8 до 17 эт. |
| Объекты физической культуры и спорта | 1,12 | 1,09 | 1,08 | 1,06 | 1,98 | 1,93 | 1,90 | 1,87 |
| Объекты торговли и общественного питания | 0,57 | 0,38 | 0,30 | 0,21 | 1,67 | 1,59 | 1,55 | 1,51 |
| Объекты коммунального и бытового назначения | 0,25 | 0,16 | 0,13 | 0,09 | 0,33 | 0,32 | 0,31 | 0,30 |
| Объекты связи, финансовых, юридических и других услуг | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,00 | 0,96 | 0,93 | 0,90 |
| Объекты здравоохранения* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,33 | 0,32 | 0,31 | 0,30 |
| Объекты образования* | 0 | 0 | 0 | 0 | 7,41 | 6,81 | 6,49 | 6,08 |
| Объекты социального обслуживания* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Объекты культуры | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Административные и управленческие объекты * | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |

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

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

2.4.5. 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 материалах по обоснованию проекта планировки должно содержаться подтверждение соблюдения нормативов интенсивности использования территории и потребности в территориях и объектах различного назначения 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 различного назначения в зависимости от их видов.

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

- 1) местами в дошкольных образовательных организациях* принимается - 65 мест;
- 2) местами в общеобразовательных организациях (школах)* - 135 мест;
- 3) посещениями в смену поликлиник* –22,6 посещений в смену;
- 4) койко-местами в стационарных учреждениях здравоохранения* –6 коек;
- 5) площадью торговых объектов - 1510 кв. м²;
- 6) услугами общественного питания – 40 посадочных мест;
- 7) бытовыми услугами – 10,9 рабочих мест;
- 8) единовременной пропускной способностью объектов спорта – 28 единиц;
- 9) площадью спортивных залов – 106 м²;
- 10) площадью зеркала воды плавательных бассейнах – 9,96 м²;
- 11) площадью спортивных плоскостных сооружений – 948,3 м².

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

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

2.4.9. Пешеходная доступность от места жительства до объектов социального и коммунально-бытового назначения принимается не более указанной в таблице 8.

Таблица 8

| Виды объектов | Пешеходная доступность от места жительства, не более, км | |
|---|--|--|
| | зоны застройки многоквартирными жилыми домами | зоны застройки среднеэтажными и малоэтажными жилыми домами |
| Объекты общего образования* | 0,5 | 0,8 |
| Объекты здравоохранения*, в том числе: | | |
| поликлиники | 1,0 | 1,5 |
| молочные кухни | 0,5 | 0,8 |
| аптеки | 0,5 | 0,8 |
| Объекты коммунального и бытового обслуживания | 0,5 | 0,8 |
| Объекты торговли и общественного питания | 0,5 | 0,8 |
| Объекты физической культуры и спорта | 1,0 | 1,5 |

2.4.10. Для жителей городского округа Дзержинский допустимая доступность дошкольной образовательной организации на индивидуальном транспорте или транспорте общего пользования не превышает 30 минут*.

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

2.4.11. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляются в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами. Площадь земельного участка кладбищ принимается из расчета 0,24 га на 1 тыс. жителей, но не менее 0,5 га и не более 40 га. Расстояния от жилых домов, зданий общеобразовательных организаций (школ), детских дошкольных организаций и лечебных учреждений до границы участка размещаемого кладбища принимается не менее 300 м., колумбария не менее 100 м. Площадь озеленения кладбища деревьями и кустарником должна составлять не менее 20% от территории. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

2.5. Расчетные показатели улично-дорожной сети и транспортной инфраструктуры.

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

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

2.5.3. Допустимая дальность пешеходных подходов в городском округе Дзержинский от объектов массового посещения до ближайшей остановки транспорта общего пользования приведены в таблице 9.

Таблица 9

| Объекты массового посещения | Дальность пешеходных подходов, не более, км |
|---|---|
| Зоны массового отдыха | 0,2 |
| Торговые и торгово-развлекательные центры и комплексы | 0,15 |
| Розничные и сельскохозяйственные рынки | 0,15 |
| Стадионы | 0,2 |
| Иные объекты массового посещения | 0,25 |

2.5.4. Расстояния между остановками транспорта общего пользования в жилой зоне, застроенной блокированными жилыми домами, не должны превышать 0,8 км, в жилой

зоне, застроенной многоквартирными жилыми домами, - 0,6 км, в общественно-деловой зоне - 0,3 км.

2.5.5. Параметры строящихся и реконструируемых объектов улично-дорожной сети приведены в таблице 10.

Таблица 10

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

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

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

- в существующих микрорайонах - 8,1 м² на человека;
- в проектируемых микрорайонах - 10,4 м² на человека.

2.5.8. 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 на одну квартиру. При недостаточности площади территории квартала размещение автомобилей жителей предусматривается в подземных и (или) многоэтажных надземных гаражах.

2.5.9. В случаях обоснованных технико-экономических ограничений, препятствующих исполнению рекомендаций п. 2.5.8, 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 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 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.

2.5.10. 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.

2.5.11. 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 11.

Таблица 11

| 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 м ² ; - наличии гипермаркета и/или многозального кинотеатра | 1 место на 22 м ² торговой площади; 1 место на 18 м ² торговой площади; 1 место на 14 м ² 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 детские организации* | 3 места на объект |
| Отделение связи | 2 места на объект |
| Отделение банка | 2 места на объект |
| Баня | 1 место на 6-7 мест |
| Парк | 1 место на 300 м ² площади парка |

2.5.12. 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.

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

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

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

- на 2 колонки - 0,1 га;
- на 4 колонок - 0,2 га;
- на 6 колонок - 0,3 га.

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

2.6.1. Основные объекты инженерной инфраструктуры, сгруппированные по целевому назначению приведены в таблице 12.

Таблица 12

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

2.6.2. Потребности в территориях, предназначенных для размещения объектов инженерной инфраструктуры, определяется из расчета не менее 0,14 га на 1 тыс. человек.

2.6.3. Показатели обеспечения жителей объектами газоснабжения принимаются в виде удельного месячного расхода природного газа на коммунально-бытовые нужды в расчете на одного жителя в месяц приведены в таблице 13.

Таблица 13

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

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

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

2.6.5. Показатели обеспечения жителей объектами электроснабжения принимаются в виде норматива потребления электрической энергии для дома, оборудованного:

1) газовыми плитами - 50 кВтч/чел. в месяц, или 2,78 кВтч/м² общей площади жилья в месяц;

2) электрическими плитами - 70 кВтч/чел. в месяц, или 3,89 кВтч/м² общей площади жилья в месяц.

2.6.6. Показатели обеспечения жителей городского округа объектами теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения принимаются в виде нормативов потребления коммунальных услуг в отношении отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, предоставляемых в жилых помещениях, а также на общедомовые нужды, утвержденных распоряжением Министерства строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 31.08.2012 № 28 со сроком введения в действие с 01.01.2015.

2.6.7. Нормативы потребления коммунальных услуг по отоплению, холодному водоснабжению электроснабжению при использовании земельного участка и надворных

построек установлены распоряжением Министерства строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 31.08.2012 № 29.

2.6.8. До введения в действия нормативов, указанных п. 2.6.6 настоящего раздела, при проектировании объектов инженерной инфраструктуры следует учитывать соответствующие нормативы, установленные правовыми актами органов местного самоуправления городского округа Дзержинский.

2.6.9. Максимальные размеры земельных участков для размещения водоочистных сооружений в зависимости от их производительности приведены в таблице 14.

Таблица 14

| Производительность, тыс.м ³ /сут | Площадь, га |
|---|-------------|
| До 0,1 | 0,3 |
| От 0,1 до 0,4 | 0,35 |
| От 0,4 до 0,8 | 0,4 |
| От 0,8 до 1,5 | 0,7 |
| От 1,5 до 3,0 | 1,0 |
| От 3,0 до 10 | 2,0 |

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

2.6.11. Максимальные размеры земельных участков для размещения котельных в зависимости от их производительности приведены в таблице 15.

Таблица 15

| Теплопроизводительность, Гкал/ч | Площадь, га |
|---------------------------------|-------------|
| До 5 | 0,7 |
| От 5 до 10 | 1,0 |
| Св. 10 до 50 | 1,5 |

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

2.6.13. 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.

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

2.6.15. Размещение газовых сетей низкого давления и кабельных сетей (силовые,

связи, сигнализации и диспетчерские) предусматривается вне пределов поперечных профилей улиц и дорог.

2.7. Расчетные показатели в области благоустройства придомовой территории.

2.7.1. 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.

2.7.2. 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 и встроенных помещений многоквартирного жилого дома в квадратных метрах. Показатели минимальной удельной площади придомовой территории и отдельных ее элементов для многоквартирных жилых домов различной этажности приведены в таблице 16.

Таблица 16

| Придомовая территория многоквартирного жилого дома и ее элементы | Минимальная удельная площадь придомовой территории и ее элементов | | | |
|---|---|-------|--------|--------|
| | 5 эт. | 7 эт. | 12 эт. | 17 эт. |
| Стоянки для хранения индивидуального автомобильного транспорта | 0,21 | 0,20 | 0,18 | 0,16 |
| Территория зеленых насаждений с площадками для игр и отдыха, занятий физической культурой и спортом | 0,43 | 0,43 | 0,43 | 0,43 |
| Хозяйственные (контейнерные) площадки для сбора мусора | 0,015 | 0,015 | 0,015 | 0,015 |
| Придомовая территория в целом | 0,85 | 0,80 | 0,74 | 0,68 |

Примечания:

- 1) минимальная удельная площадь придомовой территории для промежуточных значений этажности рассчитывается методом линейной интерполяции;
- 2) применительно к встроенным и пристроенным нежилым помещениям допускается перераспределять до 60% удельной площади территории зеленых насаждений с площадками для игр, отдыха, занятий физической культурой и спортом в пользу удельной площади приобъектных стоянок, обслуживающих нежилые помещения.

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

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

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

2.7.5. На территории жилой застройки с многоквартирными домами, не оборудованными мусоросборными камерами, расстояние подходов к контейнерным площадкам 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 $1,5 \text{ м}^3$ на жителя в год, количества жителей, а также типа, вместимости и количества контейнеров, с соблюдением норматива удельного размера хозяйственной площадки, приведенного в таблице 16.

2.7.6. Тупиковые проезды заканчиваются разворотными площадками размерами $15 \times 15 \text{ м}$.

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

2.7.11. В правилах благоустройства территории городского округа Дзержинский наряду с показателями, приведенными в пунктах 2.7.1-2.7.12 настоящего раздела, могут устанавливаться иные показатели обеспечения объектами благоустройства территории.

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

3.1. 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 городского округа Дзержинский;
- в национальных стандартах и сводах правил;

2) соблюдении:

- технических регламентов;
- нормативов градостроительного проектирования Московской области;

3) учете показателей и данных, содержащихся:

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

- в официальных статистических отчетах, характеризующих состояние экономики и социальной сферы, социально-демографический состав и плотность населения на территории городского округа Дзержинский;

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

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

- в утвержденных проектах планировки и материалах по их обоснованию;

- в инструктивно-методических материалах;

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

3.2. Материалы по обоснованию расчетных показателей с указанием пунктов и таблиц основной части нормативов градостроительного проектирования, содержащих эти показатели, приведены в таблице 17. Материалы по обоснованию включают ссылки на использованные документы, извлечения из этих документов, пояснения и математические расчеты (при необходимости).

3.3. Перечень документов, использованных в материалах по обоснованию расчетных показателей, приведен в таблице 18.

| Номера пунктов и таблиц с расчетными показателями | Материалы по обоснованию |
|---|---|
| 2.1.1 | Предельно допустимая этажность жилых и нежилых зданий в населённых пунктах Московской области установлена по [1] (см. раздел I, ч.3,.п.3.10 и таблица № 1). При численности населения в городском округе Дзержинский в диапазоне свыше 50 тыс. чел. максимальная этажность 17 этажей. |
| 2.2.1 таблица 3 | Минимальная удельная площадь озеленённых территорий в таблице 3 установлена по [1] раздел V, ч.2,.п.2.16 и таблица № 33).Значения для парков и озеленённых территорий общего пользования установлены по данным строки 9 таблицы № 20 и таблицы № 32[1]. |
| 2.2.2 | Минимальная площадь парков установлена в соответствии с [1] (см. раздел V, ч.2,.п.2.15) и с [3] (см. п. 5.11). |
| 2.2.3 | Пешеходная доступность бульвара, сквера или парка установлена с учетом [1] (см. раздел VI, ч.2,.п.2.9 и таблица № 34) и [2] (см. п. 9.15) |
| 2.2.4 | Доступность зон массового отдыха населения установлена с учетом [2] (см. п. 9.25) и размеров территории городского поселения. |
| 2.3.1 таблица 4 | Максимальный коэффициент застройки земельного участка территорий производственного назначения в таблице 4 установлен по [1] (см. раздел II, ч.3,.п. 3.3 и таблица № 4). |
| 2.4.3 таблицы 6 и 7 | Минимальная удельная площадь территории для размещения объектов в таблицах 6, 7 установлена в соответствии с [1] (см. раздел V, ч.2,.п. 2.5 и таблицы № 20, №31 и №32). |
| 2.4.7 | <p>Обеспеченность жителей местами в дошкольных образовательных организациях и общеобразовательных организациях (школах), поликлиниками установлена в соответствии с [1] (см. раздел V, ч.2, п.2.17).</p> <p>Обеспеченность жителей койко-местами в стационарных учреждениях здравоохранения установлена в соответствии с [6] (см. раздел 5).</p> <p>Обеспеченность жителей площадью торговых объектов, услугами общественного питания, бытовыми услугами установлена в соответствии с [7] (см. раздел 4).</p> <p>Обеспеченность жителей объектами спорта (единовременная пропускная способность объектов спорта), спортивными залами, плавательными</p> |

| | |
|----------------------|---|
| | бассейнами, спортивными плоскостными сооружениями установлена в соответствии с [8] (см. приложение № 4). |
| 2.4.8 приложение | Минимально рекомендуемые площади земельных участков для размещения на них объектов социального и коммунально-бытового назначения установлены с учетом [2] (см. приложение Ж) и [9](см. приложение П). |
| 2.4.9 таблица 8 | Обеспеченность жителей местами в дошкольных образовательных организациях, и общеобразовательных школах, поликлиниками установлена по [1] (см. раздел VI, ч.2,.п.2.9 и таблица № 34). |
| 2.4.10 | Максимальная доступность объекта общего образования для жителей населенного пункта установлена по[1] (см. раздел VI, ч.2,.п.2.5-2,8) |
| 2.4.11 | Максимальная доступность объекта дошкольного образования для жителей населенного пункта установлена по аналогии с доступностью объектов общего образования и учетом размеров территории городского округа |
| 2.4.12 | Расчетные показатели для кладбищ установлены по [1] (см. раздел V, ч.2, п.2.18). |
| 2.5.1 | Расчетный уровень автомобилизации установлен по [1] (см. раздел V, ч.2, п.2.10). |
| 2.5.2 | Пешеходная доступность от места жительства до ближайшей остановки пассажирского транспорта установлена по [1] (см. раздел VI, ч.2,.п.2.9 и таблица № 34, последняя строка). |
| 2.5.3 | Допустимая дальность пешеходных подходов от объектов массового посещения до ближайшей остановки транспорта установлена по [1] (см. раздел VI, ч.2,.п.2.10 и таблица № 35). |
| 2.5.5 таблица 10 | Параметры объектов улично-дорожной сети установлены с учетом [2] (см. 11.5 и таблицы 8 и 9) и [9](см. п. 10.13 и п. 10.17, таблицы 6 и 8). |
| 2.5.7 | Показатель минимальной площади гаражей и стоянок в расчете на жителя многоквартирного дома установлен в соответствии с [1] (см. раздел V, ч.2,.п. 2.5 и таблицы № 20 и №32, строки 1 и 13) |
| 2.5.8 2.5.9 | Расчетные показатели обеспеченности машиноместами жителей многоквартирных домов установлены по [1] (см. раздел V, ч.2, п.2.12). |
| 2.5.12 таблица 11 | Расчетные показатели вместимости приобъектных стоянок установлены с учетом [2] (см. приложение К) и [1] (см. раздел V, ч.2, п.2.13). |
| 2.5.14 | Расчетная площадь одного машиноместа установлена по [1] (см. раздел V, |

| | |
|---------------------|---|
| | ч.2, п.2.11). |
| 2.5.15 | Минимальная удельная площадь земельного участка автозаправочных станций установлена с учетом [2] (см. п. 11.27) и [9] (см. п. 10.24) |
| 2.6.2. | Минимальная удельная потребность территории для размещения объектов инженерной инфраструктуры установлена с учетом [1] (см. раздел V, ч.2, п. 2.5 и таблицы № 20, строки 2). |
| 2.6.3 таблица 13 | Показатели обеспечения жителей городского округа объектами газоснабжения принимаются в соответствии с [4]. |
| 2.6.5 | Показатели обеспечения жителей городского округа объектами электроснабжения принимаются в соответствии с [5] (см. приложение к методике). |
| 2.6.10 | Максимальные размеры земельных участков для размещения водоочистных сооружений установлены с учетом [9] (см. п. 11.4.) |
| 2.6.12 | Максимальный размер земельного участка для размещения понизительных подстанций установлены с учетом [9] (см. п. 11.7). |
| 2.6.13 | Максимальные размеры земельных участков для размещения котельных установлены с учетом [9] (см. п. 11.10) |
| 2.6.14 | Максимальные размеры земельного участка для размещения газонаполнительных пунктов установлены с учетом [2] (см. п. 12.30) |
| 2.7.2 таблица 16 | <p>Минимальная удельная площадь придомовой территории G_{3y}^{\max} связана с максимальным коэффициентом застройки K_{33y}^{\max} и средней этажностью многоквартирного дома $N_{эт}$ формулой:</p> $G_{3y}^{\min} = (1 - K_{33y}^{\max}) / (K_{33y}^{\max} N_{эт} \times k),$ <p>где k – отношение площади квартир на этаже к площади этажа в габаритах наружных стен, $k \approx 0,75$.</p> <p>При фиксированной этажности домов максимальные коэффициент застройки земельного участка не должен превосходить максимальный коэффициент застройки квартала ($K_{33y}^{\max} \leq K_{3кв}^{\max}$), состоящего из нескольких таких участков, т.к. коэффициент застройки квартала является взвешенной суммой коэффициентов застройки земельных участков, входящих в квартал. Поэтому, подставляя в формулу $K_{33y}^{\max} = K_{3кв}^{\max}$, получаем:</p> $G_{3y}^{\min} = (1 - K_{3кв}^{\max}) / (K_{3кв}^{\max} N_{эт} \times k).$ <p>Минимальная удельная площадь придомовой территории G_{3y}^{\max} подобно максимальному коэффициенту застройки $K_{3кв}^{\max}$ убывает с ростом</p> |

| | |
|--------|---|
| | <p>этажности. Поэтому G_{3y}^{max}, рассчитанная на максимальную этажность $N_{эт} = 7$, является оценкой снизу для всего допустимого диапазона этажности от 1 до 7.</p> <p>$G_{3y}^{min} = (1 - 0,192) / (0,192 \times 7 \times 0,75) = 0,80$.</p> <p>Минимальная удельная площадь территории для организации стоянок индивидуального автомобильного транспорта 0,20 рассчитана по данным [1] (см. строки 1 и 14 таблицы № 20) о минимально необходимой площади территории объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта при жилищной обеспеченности 20 м²/чел. $(2,35+1,6)/20 = 0,20$, что соответствует обеспеченности машиноместами на придомовой территории на уровне не ниже $100\% \times (2,35+1,6)/(22,5 \times 0,42) = 41,8\%$.</p> <p>Минимальная удельная площадь территории зеленых насаждений с площадками для отдыха и игр установлены исходя из нормы озеленения 8,6 м² на жителя при жилищной обеспеченности 20 м²/чел. $8,6/20 = 0,43$.</p> <p>Для этажности 5 и 12 этажей минимальные удельные площади рассчитываются аналогично по описанному алгоритму.</p> |
| 2.7.3 | Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий до придомовых площадок установлены с учетом [2] (см. п.7.5). |
| 2.7.4 | |
| 2.7.8 | Размеры разворотных площадок тупиковых проездов устанавливаются с учетом [9] (см. п. 10.13.) |
| 2.7.10 | 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). |
| 2.7.11 | |

Таблица 18

| № 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 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 | Методика расчета региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг (утв. постановлением Правительства Московской области от 23.01.2014 № 4/1). |
| 6 | Государственная программа Московской области «Архитектура и градостроительство Подмосковья» на 2014 - 2018 годы (утв. постановлением Правительства Московской области от 23.08.2013 № 661/37). |
| 7 | Государственная программа Московской области «Предпринимательство Подмосковья» (утв. постановлением Правительства Московской области от 23.08.2013 № 662/37). |
| 8 | Государственная программа Московской области «Спорт Подмосковья» (утв. постановлением Правительства Московской области от 23.08.2013 № 653/33). |
| 9 | 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). |

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

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

- 1) подготовку, согласование, утверждение генерального плана муниципального образования «городской округ Дзержинский» Московской области, внесение изменений в него;
- 2) подготовку, утверждение документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории);
- 3) определение условий аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

4) определение условий аукционов на право заключить договор о развитии застроенной территории.

4.2. На территории городского округа Дзержинский местные нормативы являются обязательными для всех субъектов градостроительной деятельности в области применения, установленной в п. 4.1.

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.

4.3. Расчетные показатели застройки кварталов и земельных участков жилыми и нежилыми зданиями могут учитываться в градостроительных регламентах Правил землепользования и застройки муниципального образования «городской округ Дзержинский» Московской области. В частности, в соответствии с частью 15 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, можно вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции на основании утвержденной документации по планировке территории. При этом подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании, в том числе, местных нормативов.

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

4.5. Применение местных нормативов при подготовке генерального плана муниципального образования «городской округ Дзержинский» Московской области (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).

4.6. В границах территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации местные нормативы не применяются. В границах территории 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.

4.7. 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 нормативов интенсивности использования территории и потребности в территориях и объектах различного назначения 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 различного назначения в зависимости от их видов.

4.8. Правила применения расчетных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов, демонстрируются на примерах, приведенных в приложении №2 к местным нормативам.

Приложение №1 к местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «городской округ Дзержинский» (рекомендуемое)

Минимальные площади земельных участков для размещения на территории муниципального образования «городской округ Дзержинский» объектов социального и коммунально-бытового назначения

| № п/п | Наименование объектов социального и коммунально-бытового назначения | Единица измерения | Характеристика (вместимость, мощность, пропускная способность) объектов | Минимальные удельные показатели площади территории на единицу измерения | |
|-------|--|-------------------------------------|---|---|---------------------------------|
| | | | | м ² | га |
| 1. | Дошкольные образовательные организации общего типа* | Место | до 100 100 -500 500 и более | 40 35 30 | |
| 2. | Общеобразовательные организации* | Учащиеся | до 600 600-800 800 и более | 50 40 33 | |
| 3. | Школы-интернаты* | Учащиеся | до 300 300-500 500 и более | 70 65 45 | |
| 4 | Поликлиники, амбулатории, центры общей врачебные практики* | 100 посещений смену | - | - | 0,1 и не менее 0,3 га на объект |
| 5. | Стационары всех типов* | Койка | до 50 | 300 | |
| 6. | Аптеки базовые; аптеки, встроенные или пристроенные к зданиям* | Объект | | | 0,2 0,05 |
| 7. | Станции скорой медицинской помощи* | специальный автомобиль | | | 0,07 и не менее 0,1 на объект |
| 8. | Дома-интернаты (пансионаты) общего типа для граждан пожилого возраста (престарелых) и инвалидов* | Место | | 100 | |
| 9. | Дома сестринского ухода* | Койка | | 60 | 0,6-1,2 |
| 10. | Социально-реабилитационные центры* | Место | | 40,0 | |
| 11. | Торговые центры, предприятия торговли | 100 м ² торговой площади | до 250 250-650 | | 0,08 0,08-0,06 |

| № п/п | Наименование объектов социального и коммунально-бытового назначения | Единица измерения | Характеристика (вместимость, мощность, пропускная способность) объектов | Минимальные удельные показатели площади территории на единицу измерения | |
|-------|---|---------------------------------|---|---|----------|
| | | | | м ² | га |
| 12. | Рынки розничной торговли | м ² торговой площади | до 600 | 14,0 | |
| 13. | Рынки сельскохозяйственной продукции | Объект | | | 0,7-1,0 |
| 14. | Предприятия общественного питания: в отдельных зданиях; | Место | до 50 | | 0,2-0,25 |
| | 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 тыс. чел. | | 500 | |
| 18. | Предприятия бытового обслуживания: в отдельных зданиях; | Рабочее место | 10-50 | | 0,1-0,2 |
| | 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 тыс. мест | | | 0,24 |
| 22. | Жилищно-эксплуатационные организации | Объект | | | 0,3-1,0 |
| 23. | Общественные туалеты | Объект | | 30,0-80,0 | |
| 24. | Стадионы | Объект | | | 2,1-3,0 |
| 25. | Плоскостные спортивные сооружения | Объект | | | 0,1-1,5 |
| 26. | Спортивные залы | Объект | | | 0,2-0,5 |

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

Демонстрация правил применения расчетных показателей на примерах

Пример 1

Дано: на территории жилого квартала площадью $S_{кв} = 35000 \text{ м}^2$ размещено 7 жилых многоквартирных жилых домов со следующими параметрами:

| Индекс дома $i = 1, 2, \dots, n$ | Площадь застройки дома, $S_{з\ i}, \text{ м}^2$ | Этажность дома $N_{эт\ i}$ |
|-------------------------------------|--|-------------------------------|
| 1 | 500 | 2 |
| 2 | 500 | 2 |
| 3 | 1200 | 5 |
| 4 | 1200 | 5 |
| 5 | 1200 | 5 |
| 6 | 1200 | 9 |
| 7 | 1200 | 9 |

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

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

Решение:

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

$$S_{з\ сум} = \sum S_{з\ i};$$

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

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

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

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

3). Определяется коэффициент застройки $K_{зкв}$, плотность застройки $P_{зкв}$ квартала жилыми домами и средняя этажность домов $N_{эт\ ср}$ в квартале по формулам:

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

$$P_{зкв} = S_{эт сум} / S_{кв};$$

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

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

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

$$N_{эт ср} = 36800 / 7000 = 5,25.$$

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

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

$$K_{з кв}^{max}(5,25) = 23,7 + 0,25 \times (21,2 - 23,7) = 23,1\% .$$

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

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

$$P_{зкв}^{max}(5,25) = (23,1 \times 5,25) / 100 = 1,21 \text{ м}^2/\text{м}^2, \text{ что эквивалентно } 12100 \text{ м}^2/\text{га}$$

или методом линейной интерполяции по табличным значениям.

5). Проверяются условия соблюдения норматива:

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

Они выполняются, поскольку $20 < 23,1$ и $10500 < 12100$.

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

Пример 2

Дано: на территории жилого квартала площадью $S_{кв} = 35000 \text{ м}^2$ размещено 7 жилых многоквартирных жилых домов со следующими параметрами

| Индекс дома $i = 1, 2, \dots, n$ | Площадь застройки дома, $S_{з i}, \text{ м}^2$ | Этажность дома $N_{эт i}$ |
|-------------------------------------|---|------------------------------|
| 1 | 500 | 2 |
| 2 | 500 | 2 |
| 3 | 1200 | 5 |
| 4 | 1200 | 5 |
| 5 | 1200 | 5 |
| 6 | 1200 | 7 |
| 7 | 1200 | 7 |

Поэтажные площади на этажах каждого дома одинаковы и равны площади застройки. Первый этаж одного из 5 этажных домов полностью занят объектами торговли и общественного питания, коммунального и 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 1320 жителей, из них 120 в планируемых к сносу домах.

Требуется: определить параметры планируемого нового дома (этажность и количество секций) при условии соблюдения местных нормативов по застройке квартала и достижения наибольшей суммарной поэтажной площади нового дома, оценить нормативную потребность в дошкольных и в общеобразовательных организациях, проверить соблюдение норматива обеспеченности объектами торговли и общественного питания, коммунального и бытового назначения.

Решение:

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

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

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

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

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

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

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

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

$$N_{эт\text{ ср}} = 34800 / 6000 = 5,8.$$

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

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

$$K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}(5,8) = 23,7 + 0,8 \times (21,2 - 23,7) = 21,7\%.$$

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

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

$$S_{тр} = 6000 / (21,7 / 100) = 27650 \text{ м}^2.$$

6). Максимальная площадь части квартала, которая может быть выделена для нового строительства $S_{стр} = S_{кв} - S_{тр} = 35000 - 27650 = 7350 \text{ м}^2$

7). На части территории квартала площадью $S_{стр}$ при максимальной (нормативной) плотности застройки $P_{з\text{ кв}}^{\text{max}}$ может быть построено здание или несколько зданий с суммарной поэтажной площадью $S_{з\text{ сум}} = S_{стр} \times P_{з\text{ кв}}^{\text{max}}$. При максимальной для нового

строительства этажности 7 этажей и соответствующей ей максимальной (нормативной) плотности застройки $1,34 \text{ м}^2/\text{м}^2\text{Sз}_{\text{сум}}=7350 \times 1,34 = 9850 \text{ м}^2$. С учетом площади одной пятиэтажной секции $5 \times 300 = 1500 \text{ м}^2$ может быть построено максимум 6 секций общей площадью $1500 \times 6 = 9000 \text{ м}^2$.

8). При расчетной обеспеченности жителей площадью дома $28 \text{ м}^2/\text{чел.}$ (принятой в нормативах градостроительного проектирования Московской области) в новом доме площадью 9000 м^2 могут поселиться $9000/28 = 322$ человека.

9). Для 322 жителей нового дома с учетом (см. п. 2.4.7 местных нормативов) принятой обеспеченности местами в дошкольных образовательных организациях не менее 65 мест/тыс. чел. и в общеобразовательных организациях (школах) - не менее 135 мест/тыс. чел. потребуется $322 \times 65/1000 = 21$ место и $268 \times 135/1000 = 44$ места соответственно.

10) Определяется обеспеченность изменившегося состава населения квартала объектами торговли и общественного питания, коммунального и бытового назначения. С учетом выбытия жильцов сносимых домов и пополнением жильцами нового дома в квартале $1320-120+322=1522$ человек. Для размещения указанных объектов обслуживания (см. строки 2 и 3 таблицы 6) по нормативу требуется $1522 \times (0,30+0,13) = 655 \text{ м}^2$ территории. На такой территории при нормативной плотности $1,18 \text{ м}^2/\text{м}^2$ застройки 5 этажными домами могут разместиться встроенные объекты площадью $655 \times 1,18 = 773 \text{ м}^2$, что меньше используемой площади первого этажа 1200 м^2 . Следовательно, обеспечение населения квартала объектами торговли и общественного питания, коммунального и бытового назначения соответствует нормативу.

Пример 3

Дано: на территории жилого квартала (части квартала) площадью $S_{\text{кв}} = 16000 \text{ м}^2$ размещено 4 многоквартирных жилых дома со следующими параметрами

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

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

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

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

$$Стр_i^{\min} = S_{зi} / (Кзкв^{\max}(N_{этi})/100\%);$$

$$Стр_1^{\min} = 500 / (37,4/100) = 1340 \text{ м}^2;$$

$$Стр_2^{\min} = 500 / (31,2/100) = 1600 \text{ м}^2;$$

$$Стр_3^{\min} = 1200 / (23,7/100) = 5220 \text{ м}^2;$$

$$Стр_4^{\min} = 1200 / (19,2/100) = 6250 \text{ м}^2.$$

2). Суммарная минимальная потребность территории для 4 домов

$$Стр_{\text{сум}} = \sum S_{зy_i} = 1340 + 1600 + 5220 + 6250 = 14410 \text{ м}^2.$$

$$\text{Сверхнормативный остаток территории } 16000 - 14410 = 1590 \text{ м}^2.$$

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

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

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

$$S_{зy_1} = (1340 / 14410) \times 16000 = 1490;$$

$$S_{зy_2} = (1600 / 14410) \times 16000 = 1780;$$

$$S_{зy_3} = (5220 / 14410) \times 16000 = 5800;$$

$$S_{зy_4} = (6250 / 14410) \times 16000 = 6940.$$

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