



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

**Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Чехов**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области», Уставом городского округа Чехов, решением Совета депутатов городского округа Чехов от 26.09.2019 № 73/12-2019 «Об утверждении Положения о порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Чехов и внесения в них изменений»

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ РЕШИЛ:**

1. Утвердить местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Чехов (прилагаются).
2. Направить настоящее решение для подписания и обнародования в средствах массовой информации Главе городского округа Чехов Г.И. Артамонову.
3. Разместить настоящее решение на официальном сайте Администрации городского округа Чехов в сети Интернет.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя комиссии по развитию инфраструктуры округа Совета депутатов городского округа Чехов Ю.Г. Воробьева.

Утверждены  
решением Совета депутатов  
городского округа Чехов  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Чехов

### 1. Общие положения

1.1. В местных нормативах градостроительного проектирования городского округа Чехов (далее – местные нормативы) используются следующие основные понятия:

**благоустройство территории** городского округа Чехов – деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства городского округа Чехов, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории городского округа Чехов, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

**кластер индивидуального жилищного строительства (далее - Кластер ИЖС)** - территория или группа территорий, удалённых друг от друга на расстояние до 30 км, связанных непрерывной улично-дорожной сетью и обладающих общими признаками градостроительного использования, общей площадью не менее 100 га, расположенные вне границ городских населенных пунктов, развитие которых осуществляется в рамках комплексного развития территории для застройки индивидуальными и (или) блокированными жилыми домами, с обеспечением расчетного населения объектами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, территориями общего пользования, местами приложения труда с целью создания комфортной и безопасной среды проживания населения;

**блокированные жилые дома**- жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет индивидуальный выход на территорию общего пользования;

**граница населенного пункта** – граница, отделяющая земли населенных пунктов от земель иных категорий;

**садовый земельный участок** - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;

**садовый дом** - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных

с их временным пребыванием в таком здании;

хозяйственные постройки - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;

**плотность застройки квартала или жилого района** - суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий (домов) в габаритах наружных стен, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, выраженная в квадратных метрах, приходящаяся на один гектар территории квартала или жилого района;

**плотность населения жилого района** - численность постоянного проживающего на территории жилого района населения, приходящаяся на один гектар территории жилого района;

**жилая зона (застройка)** – территория в населенном пункте, используемая для размещения жилых строений, а также объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, связанных с проживанием граждан;

жилые зоны включают в себя:

- зону застройки **многоэтажными жилыми домами** (девять этажей и более);

- зону застройки **среднеэтажными жилыми домами** (от пяти до восьми этажей, включая мансардный);

- зону застройки **малоэтажными многоквартирными жилыми домами** (до четырех этажей, включая мансардный);

**жилой район** – жилая территория (часть жилой территории) населенного пункта, 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;

**квартал** - часть жилого района, ограниченная магистральными улицами, жилыми улицами, пешеходными аллеями, естественными рубежами, административными границами;

**территория земельного участка, квартала, жилого района, застроенная жилыми домами** - выраженная в квадратных метрах суммарная площадь горизонтальных сечений жилых домов на уровне цоколя, включая выступающие части, расположенных на земельном участке, в квартале, жилом районе;

**коэффициент застройки** земельного участка (при застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами), квартала, жилого района – отношение территории, застроенной жилыми домами, к территории земельного участка, квартала, жилого района, выраженное в процентах;

**маломобильные группы населения (МГН)** – люди, испытывающие затруднения при самостоятельном передвижении, получении услуги, необходимой информации или при ориентировании в пространстве. К маломобильным группам населения для целей настоящего свода правил здесь отнесены: инвалиды, люди с ограниченными (временно или постоянно) возможностями здоровья, люди

с детскими колясками и т.п.;

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

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

**плотность сети общественного пассажирского транспорта** - отношение протяженности сети маршрутов общественного пассажирского транспорта, проходящих по территории, к площади территории;

**протяженность сети маршрутов общественного пассажирского транспорта** - протяженность сети дорог общего пользования, по которым проходят маршруты общественного пассажирского транспорта (без учета наложения маршрутов);

**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);

**застроенные территории** - территории Московской области, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации по целевому назначению отнесены к категориям земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности, земель иного специального назначения;

**площадь застройки** определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу зданий по цоколю, включая выступающие части (входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвал). Площадь под зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м, включаются в площадь застройки. В площадь застройки включается также подземная часть, выходящая за абрис проекции здания;

**общественные территории (общественные пространства)** - территории общего пользования, в том числе озелененные территории общего пользования, предназначенные для прогулок, отдыха, развлечений населения, в том числе площади, пешеходные улицы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, парки, скверы, бульвары, зоны отдыха, сады, городские сады, иные зоны рекреационного назначения;

**улица** – обустроенная или приспособленная и используемая для движения

транспортных средств и пешеходов полоса земли либо поверхность искусственного сооружения, находящаяся в пределах населенных пунктов, в том числе магистральная дорога скоростного и регулируемого движения, пешеходная и парковая дорога, дорога в научно-производственных, промышленных и коммунально-складских зонах (районах);

**общая площадь квартиры** - сумма площадей ее отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными правилами технической инвентаризации;

**площадь квартир** определяется как сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) в соответствии с СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003;

**приобъектные стоянки автомобилей** - места, предназначенные для парковки легковых автомобилей посетителей объектов или группы объектов нежилого назначения (в том числе встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения);

**пешеходная доступность** - нормативно установленный показатель территориальной доступности, определяющий расстояние пешеходного движения человека от жилого дома до объекта обслуживания по пешеходным коммуникациям (тротуары, аллеи, дорожки, обеспечивающие безопасное передвижение пешеходов, освещенные, обособленные от проезжей части и обустроенные с учетом особых потребностей инвалидов и других маломобильных групп населения);

**транспортная доступность** - нормативно установленный показатель территориальной доступности, определяющий время, затраченное человеком для передвижения при помощи транспортных средств со средней скоростью движения 50 км/ч, от жилого дома до объекта обслуживания.

1.2. Помимо понятий, перечисленных в п.1.1 настоящего раздела, в местных нормативах используются понятия, содержащиеся в федеральных законах и законах Московской области, в национальных стандартах и сводах правил, в нормативах градостроительного проектирования Московской области, утвержденных постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30.

1.3. Местные нормативы подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Московской области от 24.07.2014 № 106/2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», Законом Московской области от 24.07.2014 № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», Законом Московской области от 05.12.2014 № 164/2014-ОЗ

«О видах объектов областного значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Московской области, видах объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа Московской области», постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (далее – нормативы градостроительного проектирования Московской области), с учетом законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, земельного, лесного, водного законодательств, законодательства об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иного законодательства Российской Федерации и Московской области.

1.4. Местные нормативы обеспечивают согласованность решений комплексного социально-экономического планирования и градостроительного проектирования, определяют зависимость между показателями социально-экономического развития территорий и показателями пространственного развития территорий городского округа Чехов.

1.5. Местные нормативы градостроительного проектирования содержат совокупность расчетных показателей, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом РФ в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и подлежащих применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории.

1.6. Расчетные показатели и их значения, отмеченные звездочкой (\*), не связаны с решением вопросов местного значения городского округа Чехов и не являются предметом утверждения настоящих местных нормативов. Эти расчетные показатели установлены в нормативах градостроительного проектирования Московской области и приведены в справочно-информационных целях для полноты описания требований при совместном размещении объектов местного значения городского округа и объектов иного значения (в том числе регионального) на территории городского округа Чехов.

1.7. Городской округ Чехов входит в состав Чеховской рекреационно-городской устойчивой системы расселения Московской области. В состав городского округа Чехов входит город Чехов, посёлок городского типа (рабочий посёлок) Столбовая и 144 сельских населенных пункта. Административным центром городского округа Чехов является город Чехов.

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

### **2.1. Расчетные показатели в области жилищного строительства.**

#### **2.1.1. Максимально допустимая этажность жилых и нежилых зданий**

в городе Чехов принимается 9 этажей, в рабочем посёлке Столбовая– 5 этажей, в сельских населенных пунктах – 3 этажа.

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

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

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

Таблица 1

Средняя этажность многоквартирных жилых домов	Жилой квартал		Жилой район	
	Максимальный коэффициент застройки жилыми домами, %	Максимальная плотность застройки жилыми домами, м2/га	Максимальный коэффициент застройки жилыми домами, %	Максимальная плотность застройки жилыми домами, м2/га
Город Чехов				
1	46,4	4640	28,1	2810
2	38,1	7620	20,1	4010
3	32,0	9600	15,5	4640
4	27,7	11100	12,6	5050
5	24,4	12200	10,7	5350
6	21,9	13100	9,3	5580
7	19,8	13900	8,2	5760
8	18,2	14500	7,4	5910
9	16,7	15100	6,7	6040
Рабочий посёлок Столбовая, сельские населенные пункты с численностью населения от 3 до 15 тыс. человек				
1	45,4	4540	-	-
2	36,8	7360	-	-
3	30,6	9200	-	-
4	26,3	10500	-	-
5	23,1	11600	-	-
Сельские населенные пункты с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек				
1	45,0	4500	-	-
2	36,3	7260	-	-

Средняя этажность многоквартирных жилых домов	Жилой квартал		Жилой район	
	Максимальный коэффициент застройки жилыми домами, %	Максимальная плотность застройки жилыми домами, м2/га	Максимальный коэффициент застройки жилыми домами, %	Максимальная плотность застройки жилыми домами, м2/га
3	30,1	9000	-	-
Сельские населенные пункты с численностью населения менее 1 тыс. человек				
1	44,7	4470	-	-
2	35,9	7190	-	-
3	29,7	8920	-	-

Примечания:

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

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

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

– плотность застройки равна произведению средней этажности на коэффициент застройки с учетом коэффициентов согласования единиц измерения, например,  $2 \times (36,8\% / 100\%) \times 10000 = 7360$ ;

– расчетная плотность населения на территории проектируемой многоквартирной застройки равна частному от деления плотности застройки на показатель обеспеченности одного жителя площадью домов из расчета 28 м<sup>2</sup> суммарной поэтажной площади наземных частей многоквартирных жилых домов.

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

5) максимальные коэффициент и плотность застройки жилого района многоквартирными жилыми домами установлены с учетом минимально необходимой по расчету площади для размещения объектов обслуживания жилой застройки – объектов образования, торговли, общественного питания и иных перечисленных в таблице 6 видов.

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

Таблица 2

Средняя этажность блокированных жилых домов в жилом квартале	Максимальный коэффициент застройки жилыми домами, %	Максимальная плотность застройки жилыми домами, м2/га
Город Чехов		
1	49,1	4910
2	42,1	8410
3	37,1	11140
Рабочий посёлок Столбовая, сельские населенные пункты с численностью населения от 3 до 15 тыс. человек		
1	47,8	4780
2	38,8	7760
3	32,9	9870



Средняя этажность блокированных жилых домов в жилом квартале	Максимальный коэффициент застройки жилыми домами, %	Максимальная плотность застройки жилыми домами, м <sup>2</sup> /га
Сельские населенные пункты с численностью населения менее 1 тыс. человек		
1	48,3	4830
2	40,9	8180
3	35,8	10750

Примечания:

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

2) средняя этажность, коэффициент застройки и плотность застройки жилыми домами по определению являются математически связанными показателями: плотность застройки равна произведению средней этажности на коэффициент застройки с учетом коэффициентов согласования единиц измерения, например,  $2 \times (38,8\% / 100\%) \times 10000 = 7760$ .

2.1.6. Расчетные показатели интенсивности использования жилых территорий и плотности населения на жилых территориях для застройки кластеров ИЖС и МЖС определяются в соответствии с показателями, приведенными в таблице 3.

Таблица 3

Вид застройки	Средняя этажность жилых домов	Квартал		Жилой район		
		Коэффициент застройки жилыми домами, не более (процент)	Плотность застройки жилыми домами, не более, кв. м/га	Коэффициент застройки жилыми домами, не более (процент)	Плотность застройки жилыми домами, не более, кв. м/га	Плотность населения, не более, чел./га
Кластер смешанной малоэтажной жилой застройки (кластер МЖС)						
Многоквартирные жилые дома, смешанная жилая застройка	1	45,4	4540	27,0	2700	101
	2	36,8	7360	19,0	3800	136
	3	30,6	9200	14,5	4360	156
	4	26,3	10500	11,8	4720	169
Блокированные жилые дома	1	47,8	4780	37,6	3760	
	2	38,8	7760	27,9	5580	
	3	32,9	9870	22,4	5720	
Индивидуальная жилая застройка	Не нормируется					

2.1.7. При застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами максимальный коэффициент застройки земельного участка  $K_{з}$  зумаж max устанавливается без учета гаражей, строений и сооружений вспомогательного использования, не предназначенных для постоянного проживания. В городском округе Чехов для сельских населенных пунктов  $K_{з}$  зумаж max = 40%, для городских населенных пунктов  $K_{з}$  зумаж max рассчитывается в зависимости от площади земельного участка  $S$  зумаж по формуле:

$K_{з}$  зумаж и жс max = 40%, если  $S$  зумаж и жс  $\leq$  600 м<sup>2</sup>;

$K_{з}$  зумаж и жс max =  $(600 / S_{зумаж}) \times 40\% + ((S_{зумаж} - 600) / S_{зумаж}) \times 10\%$ , если  $S$  зумаж > 600 м<sup>2</sup>.

Максимальная этажность индивидуальных жилых домов – 3 этажа, высота жилых домов - не более 14 метров (максимальная разность отметок от наиболее низкой отметки отмотки объекта до наивысшей отметки верхнего элемента здания, без учета инженерных коммуникаций).

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

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

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

с возможными разрывами и сдвигами между ними.

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

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

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

где:  $m$  – количество линий застройки;

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

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

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

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

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

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

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

$c = 4 \times h$ ;

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

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

$K_{п}$  – коэффициент непрерывности периметральной застройки.

2.1.14. В случае дополнения периметральной компоновки зданий зданиями внутри периметра квартала формула расчета размера квартала, приведенная в п. 2.1.12, не изменяется, а дополнительные здания учитываются коэффициентом непрерывности застройки  $K_{п}$ , который может стать больше 1.

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

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

2.2.1. Для расчета потребности населения в озелененных территориях используется показатель – минимальный уровень обеспеченности населения озеленённой территорией в квадратных метрах на одного жителя. В озелененную территорию вместе с парками, озеленёнными территориями общего пользования (садами, скверами, бульварами) включаются озеленённые части территорий при объектах жилищного строительства, при объектах образования, здравоохранения, культуры, массового спорта, административно-управленческих и иных объектах. Указанный показатель, дифференцированный по элементам планировочной структуры, приведен в таблице 4.

Таблица 4

Населенный пункт	Минимальный уровень обеспеченности населения озеленённой территорией, м <sup>2</sup> /чел.		
	в границах жилого квартала	в границах жилого района	в границах населенного пункта
Город Чехов	7,1	14,8 (5,2)	25,0 (14,6)
Рабочий посёлок Столбовая, сельские населенные пункты с численностью населения от 3 до 15 тыс. человек	7,9	16,5	27,3 (15,8)
Сельские населенные пункты с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек	8,2	-	25,6 (7,2)
Сельские населенные пункты с численностью населения менее 1 тыс. человек	-	-	22,8 (7,3)

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

2.2.2. Площадь парков в городе Чехов и рабочем посёлке Столбовая принимается из расчета не менее 3,0 м<sup>2</sup>/чел. В населенных пунктах с численностью населения до 3 тыс. чел. площадь парка (сквера) принимается не менее 0,9 га, с численностью населения до 1 тыс. чел. – 0,5 га.

2.2.3. Пешеходная доступность до ближайшего бульвара, сквера или парка в городе Чехов принимается:

- для жителей многоквартирных жилых домов не более 1,0 км;
- для жителей, блокированных и индивидуальных жилых домов, на территориях кластеров ИЖС не более 1,5 км.

2.2.4. Для жителей сельского населенного пункта транспортная доступность зон массового отдыха населения, расположенных за границей населенного пункта, принимается не более 30 минут.

2.2.5. Нормативы интенсивности использования территорий рекреационного назначения характеризуются максимальной численностью одновременных посетителей рекреационных объектов, которая принимается, для:

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

2.2.6. Допустимое доленое распределение площадей территорий объектов рекреационного назначения, занятых зелеными насаждениями, элементами благоустройства, сооружениями и застройкой, приведено в таблице 5.

Таблица 5

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

2.2.7. Общественные территории (общественные пространства) кластеров ИЖС следует размещать в границах кластера ИЖС площадью не менее 10 процентов от общей площади кластера ИЖС с возможностью совмещения с плоскостными спортивными сооружениями. Потребность территории для размещения плоскостных спортивных сооружений следует принимать согласно действующим нормативам.

### **2.3. Расчетные показатели объектов социального и коммунально-бытового назначения.**

2.3.1. Виды и примерный состав объектов социального и коммунально-бытового назначения, в границах жилого квартала и города приведен в таблице 6.

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

2.3.3. Минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории для размещения объектов в городе Чехов приведены в таблице 7, в рабочем посёлке Столбовая в таблице 8, в сельских населенных пунктах в таблице 9.

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

В таблице 8 минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории для размещения объектов в границах квартала приведена в графе «в границах жилого квартала»; в границах населенного пункта определяется как сумма площади в жилом квартале и дополнительной площади в населенном пункте, приведенной в графе «дополнительно в границах населенного пункта».

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

2.3.5. Минимальные площади земельных участков для размещения на территории городского округа Чехов объектов социального и коммунально-бытового назначения приведены в Приложении 1.

Таблица 6

Виды объектов	Примерный состав объектов в границах		
	жилого квартала	жилого район	города
Объекты физической культуры и массового спорта	спортивные площадки	Физкультурно-оздоровительные комплексы, плоскостные сооружения	Стадионы, дворцы спорта, спортивные залы, плавательные бассейны, в том числе необходимые для проведения официальных физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий, учебно-тренировочного процесса спортивных сборных команд (резерва таких команд) городского округа
Объекты торговли и общественного питания	Магазины продовольственных и промышленных товаров, пункты общественного питания	Торговые центры, рестораны, кафе, бары, столовые, кулинарии	Торговые комплексы, универсальные и специализированные рынки, ярмарки, рестораны
Объекты коммунально-бытового назначения	Приемные пункты химчисток и прачечных, салоны-парикмахерские	Ателье, ремонтные мастерские, общественные туалеты	Гостиницы, дома быта, бани, предприятия ритуальных услуг
Объекты связи, финансовых, юридических и др. услуг	-	Отделения почтовой связи, отделения банков	Проектные и конструкторские бюро, офисные центры, юридические консультации, риэлтерские и туристические агентства, страховые компании, нотариальные конторы, ломбарды

Виды объектов	Примерный состав объектов в границах		
	жилого квартала	жилого район	города
Объекты здравоохранения	-	Аптечные учреждения, молочные кухни	Больничные учреждения, амбулаторно-поликлинические учреждения, фельдшерско-акушерские пункты, учреждения скорой медицинской помощи, учреждения охраны материнства и детства в т.ч. родильный дом, женская консультация, санаторно-курортные учреждения, учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека
Образовательные организации	-	Муниципальные дошкольные образовательные организации, муниципальные общеобразовательные организации	Образовательные специализированные организации (школы-интернаты), организации 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



Виды объектов	Примерный состав объектов в границах		
	жилого квартала	жилого район	города
Административные и управленческие объекты	-	-	Объекты администрации муниципальных образований, судов, прокуратуры, учреждений юстиции, управления ЗАГС, УВД, военного комиссариата, УФНС, пожарного депо, управления пенсионного фонда, многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг, общественных организаций и объединений

Таблица 7

Вид объектов	Минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории, м <sup>2</sup> /чел.								
	в границах жилого квартала со средней этажностью жилых домов				дополнительно в границах жилого района со средней этажностью жилых домов				дополнительно в границах города
	3 эт.	5 эт.	7 эт.	9 эт.	3 эт.	5 эт.	7 эт.	9 эт.	
Объекты физической культуры и массового спорта	1,06	1,03	1,02	1,01	1,88	1,83	1,80	1,79	0,24
Объекты торговли и общественного питания	0,57	0,38	0,30	0,25	1,60	1,52	1,48	1,45	0,41
Объекты коммунально-бытового назначения	0,24	0,16	0,13	0,11	0,32	0,30	0,30	0,29	0,05
Объекты связи, финансовых, юридических и других услуг	0	0	0	0	0,96	0,91	0,89	0,87	0,14
Объекты здравоохранения*	0	0	0	0	0,32	0,30	0,30	0,29	0,54
Образовательные организации	0	0	0	0	7,14	6,54	6,22	6,02	0,41
Объекты социального обслуживания*	0	0	0	0	0	0	0	0	0,11
Объекты культуры и досуга	0	0	0	0	0	0	0	0	0,27
Административные и управленческие	0	0	0	0	0	0	0	0	0,49

Примечания:

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

2) минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории для значений средней этажности жилых домов выше 7 этажей 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), расчетные показатели приводятся в информационно-справочных целях и не являются предметом утверждения в местных нормативах.

Таблица 8

Вид объектов	Минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории, м2/чел.		
	в границах жилого квартала с средней этажностью жилых домов		дополнительно в границах населенного пункта
	3 эт.	5 эт.	
Рабочий посёлок Столбовая			
Объекты физической культуры и массового спорта	1,16	1,14	0,24
Объекты торговли и общественного питания	0,58	0,39	0,41
Объекты коммунально-бытового назначения	0,25	0,17	0,05
Объекты предпринимательской деятельности, д	0	0	0,14
Объекты здравоохранения*	0	0	0,54
Объекты образования	0	0	0,41
Объекты социального обслуживания	0	0	0,11
Объекты культуры и досуга	0	0	0,27
Административные и управленческие объекты *	0	0	0,49

Таблица 9

Вид объектов	Минимальный уровень обеспеченности населения площадью территории, м2/чел.	
	в границах сельского населенного пункта	дополнительно в границах городского округа
Сельские населенные пункты с численностью населения от 3 до 15 тыс. человек		
Объекты физической культуры и массового спорта	3,46	0
Объекты торговли и общественного питания	2,73	0
Объекты коммунально-бытового назначения	0,65	0
Объекты связи, финансовых, юридических и других услуг	1,18	0
Объекты здравоохранения*	0,89	0
Объекты образования	8,04	0
Объекты социального обслуживания*	0,11	0
Объекты культуры и досуга	0,27	0
Административные и управленческие объекты *	0,49	0
Сельские населенные пункты с численностью населения от 1 до 3 тыс. человек		

Объекты физической культуры и массового спорта	3,15	0,24
Объекты торговли и общественного питания	1,99	0,41
Объекты коммунально-бытового назначения	0,56	0,05
Объекты связи, финансовых, юридических и других услуг	0,95	0,14
Объекты здравоохранения*	0,36	0,18
Объекты образования	7,90	0,41
Объекты социального обслуживания*	0	0,11
Объекты культуры и досуга	0,19	0,08
Административные и управленческие объекты *	0,15	0,34
Сельские населенные пункты с численностью населения менее 1 тыс. человек		
Объекты физической культуры и массового спорта	3,19	0,24
Объекты торговли и общественного питания	1,43	0,41
Объекты коммунально-бытового назначения	0,37	0,05
Объекты связи, финансовых, юридических и других услуг	0	1,10
Объекты здравоохранения*	0,37	0,17
Объекты образования	0	8,38
Объекты социального обслуживания*	0	0,11
Объекты культуры и досуга	0	0,27
Административные и управленческие объекты *	0	0,49

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

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

- 1) услугами общественного питания – 40 посадочных мест;
- 2) бытовыми услугами – 10,9 рабочих мест;
- 3) единовременной пропускной способностью объектов спорта – 31 единица;
- 4) площадью спортивных залов – 106 м<sup>2</sup>;
- 5) площадью зеркала воды плавательных бассейнах – 9,96 м<sup>2</sup>;
- 6) площадью спортивных плоскостных сооружений – 948,3 м<sup>2</sup>.
- 7) площадью торговых объектов местного значения – 762,4 м<sup>2</sup>, в том

числе по продаже продовольственных товаров – 261,1 м<sup>2</sup>, непродовольственных товаров – 501,3 м<sup>2</sup> (при общем количестве объектов не менее 512); площадью торговых мест на розничных рынках – 1,27 м<sup>2</sup>.

Минимальная обеспеченность жителей местами в муниципальных дошкольных образовательных организациях принимается из расчета 85 % от количества детей в возрасте от 1,5 до 7 лет, а при отсутствии сведений о демографическом составе жителей, в том числе в проектируемой жилой застройке, из расчета 65 мест на 1 тыс. человек.

Минимальная обеспеченность жителей местами в муниципальных общеобразовательных организациях принимается из расчета 100% от количества детей в возрасте от 6 до 15 лет (1-9 классы) и 50% от количества детей в возрасте от 15 до 17 лет (10-11 классы) при обучении в одну смену, а при отсутствии сведений о демографическом составе жителей, в том числе в проектируемой жилой застройке, из расчета 135 мест на 1 тыс. человек.

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

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

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

Таблица 10

№ п/п	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности	Максимально допустимый уровень территориальной доступности
1	Общедоступная библиотека	1 объект на 20 тыс. чел.; 21 объект на округ	Пешеходная – 30 мин. Транспортная – 30 мин
2	Детская библиотека	1 объект на 10 тыс. детей	Пешеходная – 30 мин. Транспортная – 30 мин
3	Точка доступа к полнотекстовым информационным ресурсам	2 объекта на городской округ	Пешеходная – 30 мин. Транспортная – 40 мин.
4	Дом культуры	2 объект на городской округ	Пешеходная – 30 мин.

		13,5 посадочных мест на 1000 чел.	Транспортная – 40 мин.
5	Театр по видам искусств	1 объект на городской округ	Пешеходная – 30 мин. Транспортная – 40 мин.
		6,5 посадочных мест на 1000 чел.	
6	Кинозал	1 объект на 20 тыс. чел.	Пешеходная – 30 мин. Транспортная – 2 час.
7	Краеведческий музей	1 объект на городской округ	Пешеходная – 30 мин. Транспортная – 40 мин.
8	Тематический музей	1 объект на городской округ	Пешеходная – 30 мин. Транспортная – 40 мин.
9	Концертный зал	1 объект на городской округ	Пешеходная – 30 мин. Транспортная – 40 мин.
		6,5 посадочных мест на 1000 чел	
10	Парк культуры и отдыха	1 объект на 30 тыс. чел.	Пешеходная – 30 мин. Транспортная – 30 мин.
11	Многофункциональный досуговый центр для детей и молодежи	1 объект на городской округ	Пешеходная – 30 мин. Транспортная – 40 мин.

Примечания:

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

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

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

2.3.9. Максимальная пешеходная доступность от места жительства

до объектов социальной инфраструктуры в городских населенных пунктах приведена в таблице 11.

Таблица 11

Виды объектов	Максимальная пешеходная доступность от места жительства, км	
	зоны застройки многоквартирными жилыми домами	зоны застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами
Объекты здравоохранения*, в том числе:		
поликлиники	1,0	1,5
молочные кухни	0,5	0,8
аптеки	0,5	0,8
Объекты коммунального и бытового обслуживания	0,5	0,8
Объекты общественного питания	0,5	0,8
Магазины, торговые центры площадью до 1500 м <sup>2</sup>	0,15	0,3
Магазины, торговые центры площадью от 1500 до 5000 м <sup>2</sup>	0,5	1,0
Объекты физической культуры и массового спорта	1,0	1,5
Объекты сферы культуры	1,0	1,5

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

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

- пешеходная не более 4 км (для начального общего образования не более 2 км);
- транспортная на специальном школьном автобусе или транспорте общего пользования не более 30 минут (для начального общего образования не более 15 минут).

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

При расстояниях, свыше указанных, для обучающихся общеобразовательных организаций и воспитанников дошкольных организаций, расположенных в сельских населенных пунктах, воспитанников организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей,

организаций социального обслуживания с предоставлением проживания организуется транспортное обслуживание (до организации и обратно).

2.3.12. Для жителей сельского населенного пункта, кластеров ИЖС пешеходная доступность до магазинов, торговых центров площадью до 1500 м<sup>2</sup> – не более 300 метров, до магазинов, торговых центров площадью от 1500 м<sup>2</sup> до 5000 м<sup>2</sup> – 1000 метров. Допустимая транспортная доступность прочих объектов первой необходимости для жителей сельских населенных пунктов, кластеров ИЖС – не более 30 минут.

2.3.13. Доступность, количество, тип и общая площадь отделений почтовой связи регламентируются ведомственными нормативными документами, в том числе Правилами территориального распределения отделений почтовой связи акционерного общества "Почта России", утвержденными Постановлением Правительства РФ.

#### **2.4. Расчетные показатели объектов транспортной инфраструктуры.**

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

2.4.2. Плотность улично-дорожной сети, обеспечивающей транспортное обслуживание кварталов многоквартирной жилой и общественно-деловой застройки домами (отношение протяженности улично-дорожной сети, образующей границы кварталов, к площади этих кварталов) в городе Чехов принимается не менее 7 км/км<sup>2</sup>. Плотность улично-дорожной сети, обеспечивающей транспортное обслуживание кварталов блокированной и индивидуальной жилой застройки, принимается не менее 14 км/км<sup>2</sup>. Плотность магистральной улично-дорожной сети, в том числе используемой для движения транспорта общего пользования, должна быть не менее 2,2 км/км<sup>2</sup>.

2.4.3. Пешеходная доступность от места жительства в зонах застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами, кластеров ИЖС до ближайшей остановки пассажирского транспорта общего пользования принимается не более 0,8 км, а в зонах застройки многоквартирными жилыми домами – не более 0,5 км.

2.4.4. Максимальная дальность пешеходных подходов в городе от объектов массового посещения до ближайшей остановки транспорта общего пользования приведены в таблице 12.



Таблица 12

Объекты массового посещения	Максимальная дальность пешеходных подходов, км
Зоны массового отдыха	0,2
Торговые центры и комплексы	0,15
Розничные и сельскохозяйственные рынки	0,15
Стадионы	0,2
Станция пригородной железной дороги	0,15
Иные объекты массового посещения	0,25

2.4.5. Расстояния между остановками транспорта общего пользования в зоне жилой застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами, кластеров ИЖС не должны превышать 0,8 км, в зоне жилой застройки многоквартирными домами, – 0,6 км, в общественно-деловой зоне с объектами массового посещения – 0,4 км.

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

Таблица 13

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

2.4.7. Показатели минимальной обеспеченности территорией, предназначенной для размещения гаражей и стоянок хранения индивидуального автомобильного транспорта, принадлежащего жителям многоквартирных жилых домов, в расчете на 1 человека в границах сельского населенного пункта принимается 10,4 м<sup>2</sup>, в границах рабочего посёлка Столбовая– 10,1 м<sup>2</sup>, в границах города Чехов–8,4 м<sup>2</sup>, в городе Чехов в разрезе кварталов и жилых районов в зависимости от средней этажности многоквартирных жилых домов приведены в таблице 14.

Таблица 14

Средняя этажность многоквартирных жилых домов	Минимальная обеспеченности территорией для хранения индивидуального автомобильного транспорта, м <sup>2</sup> /чел.	
	в границах квартала	в границах жилого района
3	4,8	9,1
5	4,1	7,9
9	3,5	6,9

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

2.4.8. При проектировании новой и реконструкции существующей застройки многоквартирными жилыми домами рекомендуется предусматривать размещение мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта жителей в границах квартала. В случае недостаточности площади территории квартала размещение автомобилей жителей предусматривается в подземных и (или) многоэтажных надземных гаражах.

2.4.9. В случаях обоснованных технико-экономических ограничений, препятствующих исполнению рекомендаций п.2.5.8, допускается принимать обеспеченность жителей многоквартирных домов местами для хранения индивидуального автомобильного транспорта в процентах от расчетного количества мест:

- не менее 40% в границах квартала;
- не менее 90% в границах жилого района и на прилегающих производственных территориях при соблюдении пешеходной доступности от мест жительства до мест хранения индивидуального автомобильного транспорта не более 800 м;
- не менее 100% в границах города при соблюдении транспортной доступности не более чем 15 минут.

2.4.10. Подземные гаражи допускается размещать под общественными и жилыми зданиями, а также на незастроенной территории – под проездами, улицами, площадями, хозяйственными площадками, автостоянками.

2.4.11. Минимальный размер земельных участков многоэтажных гаражей легковых автомобилей в зависимости от их этажности принимается в расчете на одно машино-место в соответствии с таблицей 15.

Таблица 15

Этажность гаража	Площадь земельного участка на одно машино-место, м <sup>2</sup>
1	30,0
2	20,0
3	14,0
4	12,0
5	10,0

2.4.12. Потребность расчетного населения в местах для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее 18 процентов от уровня автомобилизации 420 автомобилей на 1000 человек

расчетного населения, размещение мест для временного хранения легковых автомобилей предусматривается в границах жилого района при дальности пешеходной доступности не более 800 м.

2.4.13. На территориях, застроенных индивидуальными жилыми, садовыми домами и блокированными жилыми домами, в том числе при застройке кластеров ИЖС, вся необходимая территория для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта должна отводиться в пределах земельного участка. Места для временного хранения автотранспорта в этих случаях рекомендуется также размещать в пределах земельного участка.

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

2.4.15. 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 16.

Таблица 16

№ п/п	Виды объектов	Одно парковочное место из расчета на
1	Учреждения органов местного самоуправления	200-220 м <sup>2</sup> общей площади
2	Административно–управленческие учреждения, здания и помещения общественных организаций	100-120 м <sup>2</sup> общей площади
3	Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании	50-60 м <sup>2</sup> общей площади
4	Банки и банковские учреждения, кредитно–финансовые учреждения	30-35 м <sup>2</sup> общей площади
5	Здания и комплексы многофункциональные	По СП 160.1325800 «Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования»
6	Образовательные организации, реализующие программы высшего образования	2-4 преподавателя и сотрудника + 1 место на 10 студентов, занятых в одну смену

7	Профессиональные образовательные организации, образовательные организации искусств	2-3 преподавателя, занятых в одну смену
8	Центры обучения, самодеятельного творчества, клубы по интересам для взрослых	20–25 м2 общей площади
9	Производственные объекты, складские объекты	6-8 работающих чел.
10	Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп	40-50 м2 общей площади
11	Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.)	60-70 м2 общей площади
12	Рынки постоянные: – универсальные и непродовольственные; – продовольственные и сельскохозяйственные	30-40 м2 общей площади; 40-50 м2 общей площади
13	Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты)	30-35 м2 общей площади
14	Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе)	4-5 посадочных места
15	Бани	5-6 одновременных посетителей
16	Ателье, фотосалоны, салоны–парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны	10-15 м2 общей площади
17	Бюро похоронного обслуживания	20-25 м2 общей площади
18	Химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной	1-2 рабочих места приемщика

	бытовой техники и др. объекты обслуживания	
19	автомойки, автосервисы и др.	1-2 рабочее место приемщика, в том числе необходимо предусматривать места ожидания (количество мест ожидания предусматривается в соответствии с заданием на проектирование)
20	Общежития	2-4 преподавателя и сотрудника + 1 машино-место на 10 студентов
21	Гостиницы	число мест на автостоянках в зависимости от категории гостиницы принимается: - не менее 20% числа номеров для гостиниц категорий до "три звезды" включительно; - не менее 30% числа номеров для гостиниц категорий от "четыре звезды" включительно; - для мотелей число мест на автостоянках принимается не менее 50% числа номеров; - для легковых автомобилей обслуживающего персонала не менее 10% числа работающих
22	Музеи, выставочные залы	6-8 одновременных посетителей
23	Здания театрально-зрелищные (в том числе дома культуры)	число машино-мест следует принимать из расчета: - 1 машино-место на 7 зрительских мест для объектов 1 уровня комфорта; - 1 машино-место на 10 зрительских мест - 2 уровня комфорта; - 1 машино-место на 12 зрительских мест объектов 3 уровня комфорта; - стоянки для легковых автомобилей работников и служащих театрально-зрелищного учреждения следует предусматривать из расчета одно машино-место на 10

		сотрудников
24	Библиотеки	6-8 постоянных мест
25	Объекты религиозных конфессий	8-10 одновременных посетителей, но не менее 10 мест на объект
26	Досугово-развлекательные учреждения: развлекательные центры, дискотеки, залы игровых автоматов, ночные клубы	4-7 одновременных посетителей
27	Здания и помещения медицинских организаций	14 сотрудников, 20 коек, 33 посещения
28	Спортивные комплексы и стадионы с трибунами	25-30 мест на трибунах
29	Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные и тренажерные залы)	25-40 м2 общей площади
30	Бассейны	5-7 одновременных посетителей
31	Автовокзалы	10-15 пассажиров дальнего следования в час пик
32	Железнодорожные станции	80-100 пассажиров в час пик
33	Пляжи и парки в зонах отдыха	15-20 мест на 100 одновременных посетителей
34	Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	10-15 мест на 100 одновременных посетителей
35	Предприятия общественного питания и торговли в зонах отдыха	7-10 мест на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала

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

2.4.16. На автостоянках при объектах торговли, сферы услуг, объектах здравоохранения, спортивных и культурно-зрелищных объектах следует предусматривать не менее 10 % общего числа парковочных мест для автомобилей инвалидов, но не менее одного места.

2.4.17. Площадь территории для размещения одного автомобиля на автостоянках принимается 22,5 м<sup>2</sup>. При устройстве автостоянок в уширениях проезжих частей улиц и проездов площадь для размещения 1 автомобиля принимается 18,0 м<sup>2</sup>.

2.4.18. Для кратковременной остановки автотранспорта родителей (опекунов, иных сопровождающих), привозящих детей в общеобразовательные и дошкольные образовательные организации, а также работников данных учреждений необходимо предусматривать места для хранения автомобилей из расчета не менее:

Таблица 17

Общеобразовательные организации (школы):	
вместимость (учащиеся):	Количество мест для хранения автомобилей:
до 1100	1 м/м на 100 учащихся и 7 м/м на 100 работающих
1100 и более	1 м/м на 100 учащихся и 5 м/м на 100 работающих
Дошкольные образовательные организации (детские сады):	
до 330 мест	5 м/м
свыше 330 мест	1 м/м на 100 мест и 10 м/м на 100 сотрудников

при дальности пешеходной доступности таких мест для хранения автомобилей не более 200 м от территории данных учреждений.

2.4.19. Пешеходные коммуникации населенного пункта должны образовывать единую непрерывную систему. Ширину пешеходных коммуникаций следует предусматривать не менее 2,0 метров, с обеспечением беспрепятственного и удобного пропуска пешеходных потоков, включая маломобильные группы населения.

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

- на 2 колонки – 0,1 га;
- на 5 колонок – 0,2 га;
- на 7 колонок – 0,3 га;
- на 9 колонок – 0,35 га.

2.4.21. Для движения велосипедного транспорта в городе организуются велокоммуникации (велосипедные дорожки). Велосипедная дорожка, или велодорожка – это выделенная или отдельно проложенная часть улицы в населенном пункте или автомобильной дороги между населенными пунктами. Велодорожки могут быть с односторонним (они обычно располагаются по обеим сторонам проезжей части) и двусторонним движением. Если велосипедная дорожка является частью улицы или автомобильной дороги общего пользования, она отделяется от проезжей части разделительной полосой, газоном, бордюром или разметкой.

2.4.22. В городе должно быть не менее 1 велодорожки в центральной его части, не менее 1 велодорожки в каждой жилой зоне (жилым микрорайоне) и рекреационной зоне. Протяженностью велодорожек, как правило, должна быть не менее 500 м. Ширина велодорожки с однополосным односторонним

движением не может быть менее 1,0 м, двухполосного одностороннего – 1,75 м, двухполосного разностороннего – 2,5 м.

2.4.23. 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:

предприятия, учреждения, организации – для 10% персонала и единовременных посетителей;

объекты торговли, общественного питания, культуры, досуга – для 15% персонала и единовременных посетителей;

транспортные пересадочные узлы – не менее 10 % от предусмотренного количества парковочных мест автомобилей;

места проживания – не менее 10% от численности расчетного населения.

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

Автомобильные дороги местного значения наряду с дорогами регионального и межмуниципального значения входят в состав сети дорог общего пользования. Плотность такой сети дорог на территории городского округа Чехов установлена нормативами градостроительного проектирования Московской области на уровне не ниже 0,46 км/км<sup>2</sup>. Минимально допустимая протяженность дорог местного значения нормируется в сумме с протяженностью дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения.

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

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

Сеть муниципальных маршрутов вместе с сетью межмуниципальных и межсубъектных маршрутов регулярного пригородного сообщения автомобильного пассажирского транспорта общего пользования составляют совместную сеть маршрутов пассажирского транспорта, соединяющую населенные пункты, входящие в состав городского округа Чехов. Плотность совместной сети маршрутов пассажирского транспорта на территории



городского округа Чехов установлена нормативами градостроительного проектирования Московской области на уровне не ниже 0,44 км/км<sup>2</sup>. Минимально допустимая протяженность сети муниципальных маршрутов нормируется в составе совокупности межмуниципальных, межсубъектных и муниципальных маршрутов.

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

2.5.1. Основные объекты инженерной инфраструктуры, сгруппированные по целевому назначению, приведены в таблице 18.

Таблица 18

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

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

2.5.3. Показатели обеспечения жителей города Чехов объектами газоснабжения принимаются в виде удельного месячного расхода природного газа на коммунально-бытовые нужды в расчете на одного жителя в месяц и приведены в таблице 19.

Таблица 19

№ п/п	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	м <sup>3</sup> /чел. (в месяц)	10,0
	Приготовление пищи и нагрев воды с использованием газовой плиты и газового водонагревателя при отсутствии центрального горячего водоснабжения	м <sup>3</sup> /чел. (в месяц)	23,1
	Приготовление пищи и нагрев воды с использованием газовой плиты при отсутствии газового водонагревателя и центрального горячего водоснабжения	м <sup>3</sup> /чел. (в месяц)	11,6

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

2.5.4. 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.

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

2.5.6. Расчетные показатели водоснабжения жителей, в виде нормативов потребления холодного и горячего водоснабжения, водоотведения принимаются в соответствии со сводом правил СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий». Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\* раздел 10, приложение А.

2.5.7. Расчетные показатели энергоснабжения жителей, в виде нормативов потребления электроэнергии, принимаются в соответствии со сводом правил СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий», раздел 6.

2.5.8. Расчетные показатели в сфере энергосбережения и соответствия зданий, строений и сооружений требованиям энергетической эффективности принимаются в соответствии со строительными нормами и правилами СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003.

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

2.5.10. Максимальные размеры земельных участков для размещения водоочистных сооружений в зависимости от их производительности приведены в таблице 20.

Таблица 20

Производительность, тыс. м <sup>3</sup> /сут.	Площадь, га
до 0,1	0,3
от 0,1 до 0,4	0,35
от 0,4 до 0,8	0,4
от 0,8 до 1,5	0,7
от 1,5 до 3,0	1,0
от 3,0 до 10	2,0

2.5.11. Для отдельно стоящих неканализованных индивидуальных жилых домов при расходе сточных вод до 1 м<sup>3</sup>/сут. допускается применение гидроизолированных снаружи и изнутри выгребов с вывозом стоков на очистные сооружения полной биологической очистки.

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

2.5.13. Максимальные размеры земельных участков для размещения котельных в зависимости от их производительности приведены в таблице 21.

Таблица 21

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

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

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

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

## **2.6. Расчетные показатели в области благоустройства придомовой территории.**

2.6.1. Придомовая территория многоквартирного дома кроме части земельного участка, застроенного непосредственно домом, включает объекты (элементы), предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:

- 1) подходы и подъезды к дому;
- 2) стоянки для хранения индивидуального автомобильного транспорта (включая гостевые и приобъектные, если в доме есть встроенные и пристроенные нежилые помещения);

3) территория зеленых насаждений с площадками для игр детей и отдыха взрослых, занятий физической культурой и спортом;

4) хозяйственные (контейнерные) площадки для сбора мусора.

2.6.2. Для расчета минимального размера элемента придомовой территории используется безразмерный показатель – минимальная удельная площадь элемента придомовой территории. Удельная площадь элемента придомовой территории определяется как отношение площади элемента придомовой территории в квадратных метрах, к общей площади квартир, встроенных и пристроенных помещений многоквартирного дома в квадратных метрах. Показатели минимальной удельной площади придомовой территории и отдельных ее элементов для многоквартирных домов различной средней этажности приведены в таблице 22.

Таблица 22

Придомовая территория многоквартирного жилого дома и ее элементы	Минимальная удельная площадь придомовой территории и ее элементов			
	3 эт.	5 эт.	9 эт.	17 эт.
Стоянки для хранения индивидуального автомобильного транспорта	0,24	0,21	0,18	0,16
Территория зеленых насаждений с площадками для игр детей и отдыха взрослых, занятий физической культурой и спортом	0,40	0,40	0,40	0,40
Хозяйственные (контейнерные) площадки для сбора мусора	0,005	0,005	0,005	0,005
Придомовая территория в целом	1,39	1,09	0,89	0,75

Примечания:

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

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

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

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

– для общих внутриквартальных детских и спортивных площадок;

– для внутриквартального озеленения;

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

5) размеры, требования к размещению, покрытию и иные характеристики детских, спортивных, контейнерных площадок и площадок для отдыха установлены статьями 12-14 Закона Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области» и регламентированы Правилами благоустройства территории городского округа Чехов, утвержденными решением Совета депутатов городского округа Чехов.

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

– для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее

12м,

– для отдыха взрослого населения – не менее 10 м,  
– для занятий физической культурой – не менее 10 м (спортивные площадки для футбола, хоккея и других командных игровых видов спорта – не менее 40 м),

– для мусоросборников – не менее 20 м.

2.6.4. 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.

2.6.5. На территории жилой застройки с многоквартирными домами, не оборудованными мусоросборными камерами, расстояние подходов к контейнерным площадкам для сбора твердых бытовых отходов следует принимать не более 100 м. В случаях, когда вывоз крупногабаритного мусора, организован по специальному графику либо по вызовам специальных автомобилей, допускается не планировать устройство площадок для складирования крупногабаритного мусора. Размеры территории для размещения контейнерных площадок определяются в зависимости от показателя расчета накопления твердых бытовых отходов на жителя в год, количества жителей, а также типа, вместимости и количества контейнеров, с соблюдением норматива удельного размера хозяйственной площадки, приведенного в таблице 22. К контейнерным площадкам должны быть обеспечены подъезды, позволяющие маневрировать обслуживающему мусоровозному транспорту.

2.6.6. Хозяйственные площадки на территориях, застроенных индивидуальными жилыми домами, кластеров ИЖС предусматриваются в пределах земельных участков, на которых размещаются эти дома (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15 домов, но не далее, чем в 100 м от входа в дом).

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

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

2.6.9. Минимальные расстояния от индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек на одном земельном участке до индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках принимаются в соответствии с требованиями технических регламентов.

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

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

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

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

## **2.7. Расчетные показатели мест захоронения.**

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

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

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

## **2.8. Расчетные показатели в областях территориальной обороны, гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.**

2.8.1. Объекты местного значения, необходимые для осуществления мероприятий по территориальной обороне и гражданской обороне на территории городского округа Чехов проектируются в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» с учетом требований СП 165.1325800.2014 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-9.

2.8.2. Объекты местного значения, необходимые для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на территории городского округа Чехов проектируются в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» с учетом требований ГОСТ Р 22.0.07-95 и СП 11-112-2001.

2.8.3. Объекты местного значения, для пожарной охраны проектируются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Расчетные показатели количества пожарных депо и пожарных автомобилей для населенных пунктов следует принимать в соответствии с нормами пожарной безопасности НПБ 101-95.

## **2.9. Особенности проектирования территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории (за исключением комплексного развития территории кластеров ИЖС и МЖС)**

2.9.1. Не применяется регулирование предельной этажности многоквартирной жилой застройки, если иное не предусмотрено регламентами регулирования зон с особыми условиями использования территории, в независимости от типа населенного пункта и устойчивой системы расселения.

2.9.2. Плотность застройки жилого квартала принимается до 25 тыс. кв. м суммарной поэтажной площади наземной части жилых зданий в габаритах наружных стен, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, на один гектар территории квартала.

Отклонение отданного параметра возможно при подготовке обоснования достаточности придомовой территории для расчетного населения и одобрения на заседании Градостроительного совета Московской области. Отклонение не должно противоречить федеральным законам и другим нормативным правовым актам. Коэффициент застройки нормированию не подлежит.

2.9.3. Предусматривается дифференцированный подход к определению потребности мест в общеобразовательных организациях (школах) в диапазоне от 126 до 135 мест на 1000 жителей с учетом текущей загруженности общеобразовательных организаций (школ) на прилегающей территории при подготовке соответствующего обоснования и одобрении на заседании Градостроительного совета Московской области.

2.9.4. Потребность расчетного населения в местах для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта составляет 90% от уровня автомобилизации 356 автомобилей на 1000 человек расчетного населения.

Потребность расчетного населения в местах для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее 18 процентов от уровня автомобилизации 356 автомобилей на 1000 человек расчетного населения, размещение мест для временного хранения легковых автомобилей предусматривается в границах жилого района при дальности пешеходной доступности не более 1500 м.

Распределение обеспеченности расчетного населения местами для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта:

в границах квартала - не менее 25 процентов;

в границах жилого района на селитебных территориях и на прилегающих производственных территориях - остальные 75 процентов при условии обеспечения для расчетного населения дальности пешеходной доступности мест для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта не более 1500 м.

Дворовая территория жилой застройки должна быть предусмотрена непосредственно у каждого жилого дома и включать в себя нормируемый

(обязательный) комплекс элементов благоустройства. Возможно формирование группы (комплекса) жилых домов, объединенных общей дворовой территорией с обеспечением потребности нормируемого (обязательного) комплекса элементами благоустройства.

Допускается размещение детских площадок и площадок отдыха на озелененных территориях общего пользования в пешеходной доступности не более 300 метров и размещение спортивных площадок вне дворовых территорий в пешеходной доступности не более 500 метров от проектируемого жилого дома.

Расстояние пешеходных подходов от приобъектных стоянок для парковки легковых автомобилей следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*".

Пешеходные коммуникации населенного пункта должны образовывать единую непрерывную систему. Ширину пешеходных коммуникаций следует предусматривать не менее 2,0 метров с обеспечением беспрепятственного и удобного пропуска пешеходных потоков, включая маломобильные группы населения.

В рамках планируемой застройки необходимо предусматривать 100% первых этажей многоквартирных жилых домов этажностью свыше 4 этажей под размещение объектов нежилого назначения, размещение жилых помещений на первых этажах не допускается.

Высота первого нежилого этажа должна быть не менее 4,2 метра.

2.9.5. Допускается также применение отдельных пунктов настоящего подраздела в случаях реализации мероприятий, направленных на развитие транспортной и социальной инфраструктуры городского округа с повышением уровня обеспеченности населения объектами образования и здравоохранения, повышением качества общественных пространств городского округа, в том числе:

2.9.5.1. Выполнение мероприятий по созданию общественных пространств или благоустроенных территорий, предусмотренных соответствующими региональными или муниципальными программами.

2.9.5.2. Выполнение мероприятий по охране окружающей среды, предусмотренных соответствующими региональными или муниципальными программами.

2.9.5.3. Выполнение мероприятий по созданию транспортно-пересадочных узлов в соответствии с документами территориального планирования Московской области, а также выполнение мероприятий по обустройству/благоустройству общественно-транспортных площадей (у железнодорожных платформ, вокзалов, станций метрополитена), предусмотренных соответствующими региональными или муниципальными программами или проектами благоустройства, согласованными в установленном порядке.

2.9.5.4. Выполнение мероприятий по развитию систем транспортной



инфраструктуры городского округа по проектированию, строительству, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры регионального значения или местного значения городского округа для обеспечения сбалансированного, перспективного развития транспортной инфраструктуры городского округа в соответствии с потребностями в строительстве, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры регионального, местного значения.

2.9.5.5. Создание объектов социальной инфраструктуры сверх нормативной потребности при подтверждении имеющегося дефицита (в части объектов образования и здравоохранения) в границах рассматриваемого городского округа или иных муниципальных образований Московской области.

Параметры развития для осуществления жилой застройки (градостроительные концепции), документация по планировке территории и проекты строительства или реконструкции объектов жилого, социального, общественного и иного назначения, предусматривающие применение показателей, указанных в настоящем подразделе, в обязательном порядке подлежат рассмотрению и согласованию Градостроительным советом Московской области.

2.9.5.6. Требования настоящего подраздела не распространяются на мероприятия, реализуемые в рамках государственной программы Московской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области".

## **2.10. Особенности создания и комплексного развития кластеров ИЖС и МЖС, направленные на обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности населения на территориях кластеров ИЖС, подлежащие применению при осуществлении градостроительной деятельности.**

2.10.1. В составе кластеров ИЖС допускаются территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

Сумма площадей квартир малоэтажных жилых домов в составе кластеров МЖС не должна превышать суммарной общей площади индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов (при наличии).

2.10.2. Обеспечение расчётного населения кластеров ИЖС и МЖС объектами образования, здравоохранения, социальной защиты населения, физической культуры и спорта, культурно-бытового назначения, транспортной, инженерной инфраструктур, рабочими местами и общественными территориями (общественными пространствами) возможно как за счёт размещения таких объектов и территорий в рамках нового строительства в границах кластеров ИЖС и МЖС и (или) за их пределами, так и за счёт реконструкции (модернизации) существующих объектов и территорий на прилегающих к кластерам ИЖС и МЖС селитебных территориях, при условии обеспечения нормативной территориальной (транспортной) доступности таких от кластеров ИЖС в соответствии

с настоящими Нормативами.

2.10.3. Улично-дорожную сеть общего пользования кластеров ИЖС и МЖС следует проектировать в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц и дорог общего пользования, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки.

В составе улично-дорожной сети кластеров ИЖС и МЖС следует выделять главные улицы и внутриквартальные проезды, обеспечивающие доступность ко всем объектам жилищного строительства и иного назначения.

2.10.4. Пешеходную доступность каждого земельного участка, объекта жилищного строительства от остановок общественного транспорта на территории кластера ИЖС и МЖС следует предусматривать с предельным расстоянием не более 800 м.

Маршруты движения общественного транспорта должны охватывать всю жилую застройку кластера ИЖС и МЖС.

2.10.5. Технические параметры улиц и проездов, остановочных пунктов, тротуаров и иных элементов обустройства следует принимать в соответствии с документами национальной системы стандартизации, в том числе ГОСТ Р 52398-2005 "Национальный стандарт Российской Федерации. Классификация автомобильных дорог. Основные параметры и требования", сводом правил СП 34.13330.2021 "Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85\*", сводом правил СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", сводом правил СП 4.13130.2013 "Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

2.10.6. Число полос движения на улицах и проездах должно приниматься:

- для главных улиц – не менее 2-х полос;
- для проездов – 1 полоса.

Ширину полос следует принимать 3,5 м.

На однополосных проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части.

2.10.7. Максимальная протяженность тупикового проезда на территориях кластеров ИЖС и МЖС не должна превышать 150 м. В конце проезжих частей тупиковых улиц и проездов следует устраивать организационно-разворотные площадки с диаметром не менее 16 м для разворота автомобилей и не менее 30 м при организации конечного пункта для разворота общественного пассажирского транспорта. Использование таких площадок для стоянки автомобилей не допускается. Подъезды и внутриквартальные проезды должны быть обустроены освещением, тротуарами, оборудованы на начальном

и конечном пунктах школьного маршрута посадочной и разворотной площадками, диаметром не менее 30 м.

2.10.8. Расчетное население в проектируемой застройке индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами должно быть обеспечено в границах кластера ИЖС и МЖС детскими игровыми площадками, спортивными площадками, площадками отдыха взрослого населения, площадками для выгула собак, контейнерными площадками по показателям минимальной обеспеченности на 1 жителя, установленным постановлением Правительства Московской области от 01.06.2021 N 435/18 "Об утверждении стандартов жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области".

2.10.9. Требования к установке ограждений (заборов) на территории кластеров ИЖС и МЖС определяются в соответствии с Правилами благоустройства территории городского округа Чехов.

2.10.10. Развитие инфраструктуры кластеров ИЖС и МЖС должно быть синхронизировано со сроками реализации застройки садовыми, индивидуальными или блокированными жилыми домами.

2.10.11. К общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в коттеджном поселке относятся расположенные в границах территории такого коттеджного поселка объекты капитального строительства, иное имущество и земельные участки (права на такие земельные участки), если использование указанного имущества осуществляется исключительно для удовлетворения потребностей собственников, указанных индивидуальных жилых домов. К такому имуществу относятся, в частности, объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания расположенных в границах территории коттеджного поселка индивидуальных жилых домов, в том числе котельные, водонапорные башни, тепловые пункты, проезды, велосипедные дорожки, пешеходные переходы, тротуары, элементы благоустройства, детские и спортивные площадки, места отдыха, парковочные площадки, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов. Объекты капитального строительства, отвечающие требованиям, указанным в настоящем подразделе, относятся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в коттеджном поселке с даты получения разрешения на ввод таких объектов в эксплуатацию в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности (за исключением случаев, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на ввод таких объектов в эксплуатацию).

## **2.11. Комфортная среда жизнедеятельности.**

2.11.1. Комфорт территорий зданий (групп зданий) жилого назначения должен соответствовать требованиям к комфортности проживания на территории Московской области, установленным постановлением Правительства Московской области от 01.06.2021 N 435/18 "Об утверждении

стандартов жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области".

2.11.2. В приоритете требуется ограничивать в отношении территории зданий (групп зданий) жилого назначения движение автотранспорта, за исключением автомобилей специальных служб, а также автомобилей, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов и иные маломобильные группы населения.

2.11.3. На территории зданий (группы зданий) жилого, общественного и производственного назначения и смежной озелененной территории общего пользования (при необходимости) должен быть обеспечен нормируемый (обязательный) комплекс объектов благоустройства и элементов благоустройства (далее - нормируемый комплекс благоустройства), нормируемый (обязательный), состав которых подлежит обеспечению в соответствии с требованиями Закона Московской области N 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области".

2.11.4. При организации и формировании мест хранения автотранспорта запрещено использование зависимых машино-мест в обеспечение расчета потребности в местах хранения автотранспорта (в том числе при их размещении в многоуровневых паркингах, использовании механизированных систем хранения). В наземных этажах запрещено использование механизированных систем хранения в паркингах открытого типа.

## **2.12. Стандарты объектов общественного и коммунального назначения.**

2.12.1. Для помещений общественного назначения в зданиях должно быть предусмотрено обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружные плоскости стен (отсутствие сопровождающей проводки на плоскости фасада).

2.12.2. Входы в общественную часть зданий должны быть организованы с уровня тротуара с учетом создания "безбарьерной среды".

2.12.3. При новом строительстве (реконструкции) многоуровневых паркингов в уровне первого этажа необходимо предусматривать помещения общественного назначения (автомастерские, шиномонтажи, мойки, специализированные магазины бытового обслуживания, общественного питания, торговли, физической культуры и спорта, социального обслуживания населения, креативных лабораторий, офисов и т.п.), располагая эти помещения в зависимости от функционально-планировочной организации территории вблизи и/или на пересечении наиболее интенсивных пешеходных и транспортных маршрутов с учетом визуальной значимости фасада, в пределах:

- а) жилых кварталов из расчета заполнения такими помещениями 50%

площади первого этажа, преимущественно располагая их по периметру здания паркинга с учетом помещений и пространств, необходимых для обслуживания въезда и входа в паркинг;

б) общественно-деловых кварталов из расчета заполнения такими помещениями 25% площади первого этажа, преимущественно располагая их по периметру здания паркинга с учетом помещений и пространств, необходимых для обслуживания въезда и входа в гараж;

в) коммунальных кварталов предусматривать размещение общественных помещений на первом этаже со стороны территорий, где расположены или запланированы градостроительной документацией:

- объекты капитального строительства жилого назначения или элементы благоустройства указанных объектов капитального строительства (включая индивидуальное жилищное строительство, дачные и садовые дома, приусадебные участки личного подсобного хозяйства, блокированные жилые дома) (в т.ч. включенные в государственные программы);

- объекты капитального строительства социальной инфраструктуры (в т.ч. включенные в государственные программы);

- общественные территории (парки, скверы, пешеходные улицы, набережные и т.д.), за исключением необлагаемых береговых полос водных объектов;

- участки улично-дорожной сети местного значения (площади, проспекты, улицы, шоссе);

- территории линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального и регионального значения;

- территории объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, в границах зон охраны объектов культурного наследия, в границах защитных зон объектов культурного наследия.

2.12.4. При организации в паркингах помещений общественного назначения допускается для парковки легковых автомобилей работников и посетителей снижать суммарное требуемое количество машино-мест без снижения обеспеченности ими за счет спланированной организации транспортно-пешеходных потоков при функционировании обслуживаемых стоянками объектов на 15%.

2.12.5. Размещение многоуровневых паркингов, а также многоуровневых паркингов с помещениями общественного назначения должно выполняться с учетом законодательства Российской Федерации, в том числе в области санитарно-эпидемиологического благополучия.

2.12.6. При планировании апарт-отелей с возможностью длительного проживания состав общественных помещений для проживающих, служебных помещений для персонала, помещений дополнительного обслуживания, а также состав помещений жилых групп и их оборудование необходимо предусматривать с учетом требований СП 257.1325800.2020 "Свод правил. Здания гостиниц. Правила проектирования".

2.12.7. Требования подраздела не применяются к территориям, в отношении которых заключены и реализуются инвестиционные соглашения,

договоры о развитии застроенных территорий, договоры о комплексном освоении территории, соглашения о реализации масштабных инвестиционных проектов, или территориям, в отношении которых принято решение о подготовке документации по планировке территории, а также к территориям, параметры развития для осуществления застройки которых (градостроительные концепции) на момент введения в действие настоящего пункта одобрены на заседании Градостроительного совета Московской области.

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

3.1. Обоснование расчетных показателей основывается на:

1) применении и соблюдении требований и норм, связанных с градостроительной деятельностью, содержащихся:

- в нормативных правовых актах Российской Федерации;
- в нормативных правовых актах Московской области;
- в муниципальных правовых актах городского округа Чехов;
- 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 Чехов, при реализации которых осуществляется создание объектов местного значения;

– в официальных статистических отчетах, содержащих сведения о состоянии экономики и социальной сферы, социально-демографическом составе и плотности населения на территории городского округа Чехов;

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

– в утвержденных документах территориального планирования городского округа Чехов и материалах по их обоснованию;

– в утвержденных проектах планировки и материалах по их обоснованию;

– в методических материалах в области градостроительной деятельности;

4) корректном применении математических моделей и методов при проведении расчетов показателей местных нормативов.

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

– количество единиц объектов;

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

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

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

3.3. В соответствии с частью 2 статьи 29.2 Градостроительного кодекса РФ Региональные нормативы градостроительного проектирования (далее по тексту – РНГП) могут устанавливать предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, предусмотренными частями 3 и 4 статьи 29.2, населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований.

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

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

3.5. Материалы по обоснованию расчетных показателей с привязкой их к пунктам основной части нормативов градостроительного проектирования приведены в таблице 23. Материалы по обоснованию включают ссылки на использованные документы, извлечения из этих документов, краткие пояснения, принятые допущения, математические формулы и вычисления при необходимости. Перечень использованных документов, на которые содержатся ссылки в таблице 23, приведен в таблице 24.

Таблица 23

Номера пунктов и таблиц с расчетными показателями	Материалы по обоснованию расчетных показателей
---	--

2.1.1	<p>Максимально допустимая этажность жилых и нежилых зданий установлена по (см. раздел 2, п. 2.1.1, таблица № 1). Для города Чехов, отнесенного к историческим поселениям регионального значения, максимальная этажность - 9 этажей. Для расположенного в рекреационно-городской устойчивой системе расселения посёлка городского типа с численностью населения от 3 до 15 тыс. человек (рабочий посёлок Столбовая) – 5 этажей. В сельских населенных пунктах вне зависимости от численности населения максимальная этажность - 3 этажа.</p>
<p>2.1.4 таблица 1 2.1.5 таблица 2</p>	<p>Максимальные коэффициент и плотность застройки жилого квартала многоквартирными и блокированными жилыми домами установлены по [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.15 и таблица № 2) для населенных пунктов с численностью населения от 50 до 100 тыс. человек (город Чехов), от 3 до 15 тыс. человек (рабочий посёлок Столбовая, сельские населенные пункты), от 1 до 3 тыс. человек (сельские населенные пункты) и менее 1 тыс. человек (сельские населенные пункты), расположенных в рекреационно-городской устойчивой системе расселения.</p> <p>Максимальные коэффициент и плотность застройки жилого квартала многоквартирными и блокированными жилыми домами рассчитаны для условий минимально необходимой в границах квартала площади территорий объектов:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) для хранения индивидуального автомобильного транспорта;</li> <li>2) инженерного обеспечения;</li> <li>3) физкультурно-спортивного назначения;</li> <li>4) торговли и общественного питания;</li> <li>5) коммунального и бытового обслуживания.</li> </ol> <p>Эти условия определены в [1] (см. раздел I, подраздел 1, п. 5.5 и строки 1-5 таблицы №№ 11, 23, 26, 29, 31, 32).</p>
2.1.6	<p>Расчетные показатели интенсивности использования жилых территорий и плотности населения на жилых территориях для застройки кластеров ИЖС и МЖС определяются в соответствии с показателями, приведенными в таблице 3.</p>
2.1.7	<p>Рекомендуемые размеры земельных участков, предоставляемых для застройки индивидуальными жилыми домами, лежат в интервале 500 - 3000 м<sup>2</sup>. Коэффициент застройки земельного участка должен быть не более 40 % и этажность не более 3 этажей. Рост комфортности проживания на земельном участке площадью, превышающей 600 м<sup>2</sup> обеспечивается сокращением доли застройки до 10% (в пользу увеличением рекреационной составляющей) на площади участка, соответствующей превышению. Участкам до 600 м<sup>2</sup> соответствует наибольшая плотность застройки 12000 м<sup>2</sup>/га, которая существенно выше плотности 9600 м<sup>2</sup>/га, установленной для застройки квартала 3 этажными многоквартирными домами в городе Чехов. С увеличением площади земельного участка, (например, до 800; 1000; 1200 м<sup>2</sup>) последовательно снижается максимальный коэффициент застройки (32,5; 28,0; 25,0%) и максимальная плотность застройки (9750; 8400; 7500 м<sup>2</sup>/га), обеспечивая умеренный рост максимальной поэтажной площади индивидуального дома (780; 840; 900 м<sup>2</sup>).</p>



2.1.11

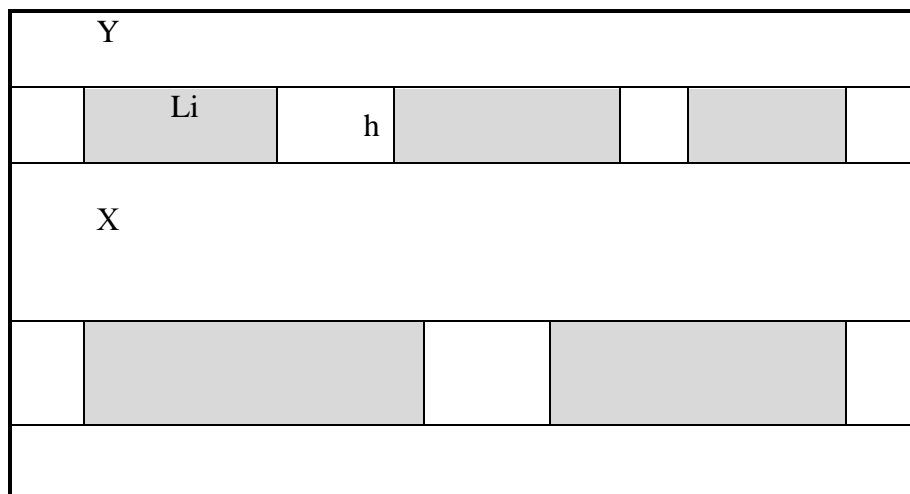


Рис.1

В случае строчной компоновки зданий в прямоугольном квартале  $X \times Y$ , изображенной на рисунке 1 (количество строк  $m=2$ ), когда все здания с длинами  $Li$  одинаковой шириной  $h$  расположены вдоль стороны (торцами к стороне  $X$ ), площадь застройки  $S_z$  определяется по формуле:

$$S_z = h \times \sum Li = h \times m \times Y \times K_p,$$

где коэффициент непрерывности строчной застройки  $K_p$  рассчитывается по формуле  $K_p = \sum Li / (m \times Y)$ .

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

$$S_z = (K_z^{\max} / 100\%) \times S_k = (K_z^{\max} / 100\%) \times (X \times Y).$$

Из равенства обоих выражений для  $S_z$

$$h \times m \times Y \times K_p = (K_z^{\max} / 100\%) \times (X \times Y)$$

выводится формула для расчета глубины квартала  $X$ :

$$X = m \times h \times K_p / (K_z^{\max} / 100\%).$$

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). Протяженность квартала по фронту линий застройки не зависит от выше перечисленных параметров.

2.1.12  
2.1.13

Формула зависимости минимального размера квартала прямоугольной формы с шириной  $X$ , длиной  $Y = r \times X$  ( $r \geq 1$ ) и площадью  $S = X \times Y$  от максимального коэффициента застройки квартала  $K_{зmax}$ , средней ширины зданий в квартале  $h$  ( $h < X/2$ ) и коэффициента непрерывности периметральной застройки  $K_p$  получена в результате решения квадратного уравнения  $a \times X^2 + b \times X + c = 0$ , математически описывающего соотношения между перечисленными параметрами.

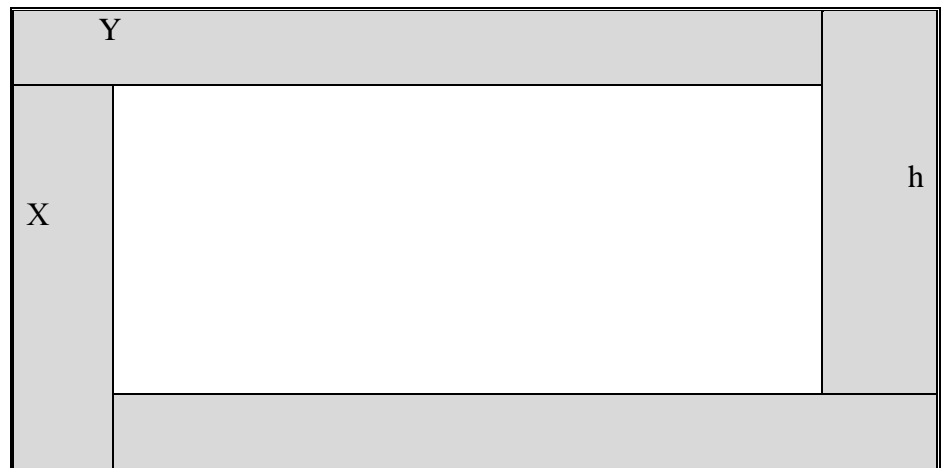


Рис.2

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

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

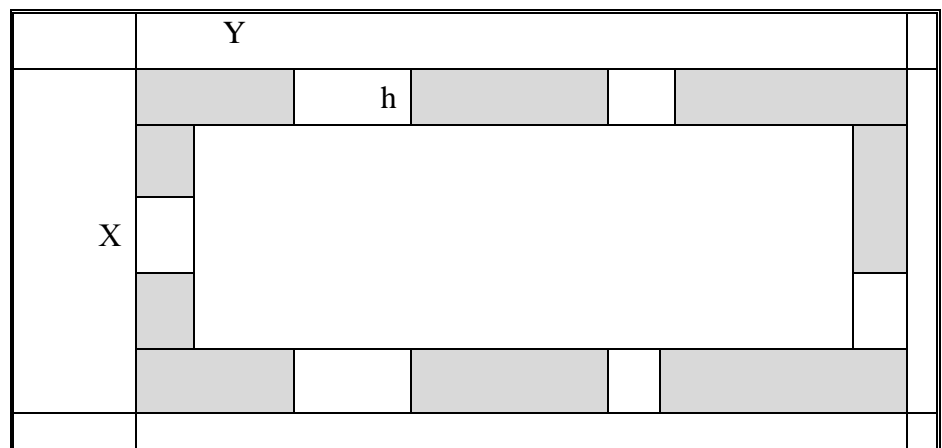


Рис.3

	<p>В случае несплошной периметральной застройки, изображенной на рисунке 3, разрывы между домами и отступы от границ квартала учитываются коэффициент непрерывности застройки <math>K_{\text{п}} \leq 1</math>, соответствующим отношению суммы длин зданий, расположенных с отступами и разрывами, к сумме длин зданий в случае сплошной периметральной застройки.</p> $S_3 = 2 \times h \times K_{\text{п}} \times (1 + r) \times X - 4 \times K_{\text{п}} \times h^2.$ <p>Вместе с тем, площадь застройки <math>S_3</math> зависит от площади квартала <math>S_{\text{кв}}</math> и максимального коэффициента застройки <math>K_3^{\text{max}}</math>:</p> $S_3 = (K_3^{\text{max}}/100\%) \times S_{\text{кв}} = (K_3^{\text{max}}/100\%) \times (X \times Y) =$ $(K_3^{\text{max}}/100\%) \times (X \times r \times X) = (K_3^{\text{max}}/100\%) \times r \times X^2.$ <p>В результате приравнивания обоих выражений для <math>S_3</math> получается квадратное уравнение относительно <math>X</math>:</p> $((r \times K_3^{\text{max}}/100\%) / (h \times K_{\text{п}})) \times X^2 - 2 \times (1 + r) \times X + 4 \times h = 0,$ <p>решение которого определяется по формуле:</p> $X = (-b + (b^2 - 4 \times a \times c)^{1/2}) / (2 \times a),$ <p>где: <math>a = (r \times K_3^{\text{max}}/100\%) / (h \times K_{\text{п}})</math>;  <math>b = -2 \times (1 + r)</math>;  <math>c = 4 \times h</math>.</p> <p>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.</p>
2.1.14	Проектирование жилых кварталов с площадью не более 3 га, рекомендовано [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.5).
2.2.1 таблица 4	Минимальный уровень обеспеченности населения озеленённой территорией в таблице 4 установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.17 и таблица № 33). Значения для озеленённых территорий общего пользования установлены по данным строки 9 таблиц №№ 11,23, 26, 29, 31,32 [1].
2.2.2	Минимальная площадь парков установлена в соответствии с [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.16) и с [3] (см. п. 5.11).
2.2.3	Пешеходная доступность бульвара, сквера или парка установлена с учетом [1] (см. раздел I, подраздел 6, п.6.9 и таблица № 34) и [2] (см. п. 9.9).
2.2.4	Доступность зон массового отдыха населения установлена с учетом [2] (см. п. 9.7) и размеров территории городского округа.
2.3.1 таблица 2	Максимальный коэффициент застройки земельного участка в таблице 2 установлен по [1] (см. раздел I, подраздел 2, п. 2.3).
2.4.3 таблицы 7, 8и 9	Минимальный уровень обеспеченности населения территорией для размещения объектов в таблице 6 установлен в соответствии с [1] (см. раздел I, подраздел 1, п. 5.5 и таблицы №№ 11,23, 26, 29, 31, 32).
2.4.5	На территории городского округа Чехов расположено 35 дошкольных образовательных организаций общей вместимостью 6494 мест (мощность по САНПИНу), фактическая наполняемость – 6494 мест. Актуальная очередь детей в возрасте от 3 до 7 лет – 0. В соответствии с НГП МО нормативный показатель обеспеченности населения местами в дошкольных образовательных организациях – 65 мест на 1 тыс. человек. Существующая нормативная потребность

	<p>населения составляет 8620 мест, дефицит – 2126 мест. Для планируемого населения нормативная потребность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- из неё на первую очередь 2025 год – 10016 мест, необходимо 3522 места.</li> <li>- на расчётный срок 2040 год – 11930 мест, необходимо 5436 мест;</li> </ul> <p>В результате планируемых мероприятий строительство новых ДОО составит:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на расчётный срок 2040 год – 5450 мест;</li> <li>- из него на первую очередь 2025 год – 3520 мест.</li> </ul> <p>Общая ёмкость дошкольных образовательных организаций составит:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на первую очередь 2025 год – 10014 мест; (дефицит - 2 места)</li> <li>- на расчётный срок 2040 год – 11944 мест (профицит - 14 мест).</li> </ul> <p>На территории городского округа Чехов расположены 27 общеобразовательных организаций общей ёмкостью 14176 мест (мощность по САНПИНу), фактически в них обучается 15874 человека, количество учащихся во вторую смену – 1963 человека. В соответствии с НГП МО нормативный показатель обеспеченности населения местами в общеобразовательных организациях – 135 мест на 1 тыс. чел. Существующая нормативная потребность населения составляет 17902 мест, дефицит 3726 мест. Для планируемого населения нормативная потребность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на расчётный срок 2040 год – 24778 место, необходимо 10602 места;</li> <li>- из неё на первую очередь 2025 год – 20802 мест, необходимо 6626 мест.</li> </ul> <p>Обеспеченность жителей местами площадью торговых объектов, услугами общественного питания, бытовыми услугами установлена в соответствии с [6] (см. раздел 4).</p> <p>Обеспеченность жителей объектами массового спорта (единовременная пропускная способность объектов спорта), спортивными залами, плавательными бассейнами, спортивными плоскостными сооружениями установлена в соответствии с [7] (см. приложение № 4). Единовременная пропускная способность объектов спорта увеличена с 28 до 31 человек с учетом достигнутого уровня и целевых показателей муниципальной программы «Спорт», утвержденной постановлением администрации городского округа Чехов от 15.10.2019 № 2300/11-02.</p> <p>Обеспеченность жителей торговыми объектами местного значения установлена в соответствии с [8].</p>
2.4.6 таблицы 10	<p>Предельно допустимые уровни обеспеченности и территориальной доступности муниципальных учреждений культуры и досуга установлены согласно методическим рекомендациям [10]. Показатель количества объектов для размещения библиотек в округе установлен в соответствии с муниципальной программой «Культура», утвержденной постановлением администрации городского округа Чехов от 07.10.2019 № 2213/11-02.</p> <p>Предельно допустимые уровни обеспеченности и территориальной доступности многофункциональных досуговых</p>

	<p>центров для детей и молодежи установлены согласно методическим рекомендациям [11].</p> <p>Транспортная доступность установлена для случая размещения объектов культуры в населенных пунктах, отличных от пункта проживания, исходя из допустимого времени движения до таких населенных пунктов на территории городского округа.</p>
2.4.7 Приложение № 1	<p>Минимально рекомендуемые площади земельных участков для размещения на них объектов социального и коммунально-бытового назначения установлены с учетом [2] (см. приложение Д) и [9] (см. приложение П).</p>
2.4.8 таблица 11	<p>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).</p>
2.4.9	<p>Максимальная доступность объекта общего образования для жителей сельского населенного пункта установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 6, п.6.5-6.8).</p>
2.4.10	<p>Максимальная доступность дошкольной образовательной организации для жителей сельского населенного пункта установлена по аналогии с доступностью объектов общего образования и учетом размеров территории городского поселения</p>
2.5.1	<p>Расчетный уровень автомобилизации установлен по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.10).</p>
2.5.2	<p>Плотность улично-дорожной сети Рудс с прямоугольной структурой кварталов определяется по формуле:  <math display="block">\text{Рудс} = \text{Лудс} / \text{Скв} = ((X+d)+(Y+d)) / ((X+d) \times (Y+d)),</math> где Скв – площадь квартала;  Лудс – длина участка улицы, обслуживающей квартал;  Судс – площадь участка улицы, обслуживающей квартал;  Y – длина квартала;  X – ширина квартала;  d – ширина улицы.</p> <p>Минимальная плотность улично-дорожной сети кварталов многоквартирной жилой и общественно-деловой застройки в городе Чехов <math>\text{Рудс} = 7 \text{ км/км}^2</math> установлена с учетом [1] (см. раздел I, подраздел 1, п.1.5) и сложившихся параметров кварталов, исходя из размера квартала <math>X = 0,10 \div 0,25 \text{ км}</math>, <math>Y = 0,20 \div 0,35 \text{ км}</math> и ширины улицы <math>d = 0,02 \div 0,04 \text{ км}</math> при застройке многоквартирными домами.</p>
2.5.3	<p>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).</p>
2.5.4 таблица 12	<p>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).</p>
2.5.6 таблица 13	<p>Параметры объектов улично-дорожной сети установлены с учетом [2] (см. п. 11.5, п. 11.6 и приложение Е) и [9] (см. п. 10.13 и п. 10.17, таблицы 6 и 8).</p>
2.5.7 таблица 14	<p>Показатель минимальной обеспеченности территорией для хранения индивидуального автомобильного транспорта в границах квартала в расчете на жителя многоквартирного дома различной этажности установлен в соответствии с [1] (см. раздел I, подраздел</p>

	5, п.5.5-5.6 и таблица № 11, строки 1 и 13). Так при средней этажности 9 показатель для квартала $2,12+1,4=3,5$ м <sup>2</sup> /чел, для района $2,12+1,4+3,37=6,9$ м <sup>2</sup> /чел, для города в целом $7,9+0,47=8,4$ м <sup>2</sup> /чел. Для сельских населенных пунктах $8,5 +1,9 = 10,4$ м <sup>2</sup> /чел.
2.5.8 2.5.9	Расчетные показатели обеспеченности машино-местами (парковочными местами) жителей многоквартирных домов установлены по [1] (см раздел I, подраздел 5, п.5.12).
2.5.11 таблица 15	Минимальный размер земельных участков многоэтажных гаражей установлен с учетом [2] (см. п. 11.37).
2.5.14 таблица 16	Расчетные показатели вместимости приобъектных стоянок установлены с учетом [2] (см. приложение Ж).
2.5.16	Расчетная площадь одного парковочного места установлена по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.11).
2.5.17	Минимальная удельная площадь земельного участка для автозаправочных станций установлена с учетом [2] (см. п. 11.41).
2.5.18 2.5.19 2.5.20	Показатели для велосипедных дорожек и стоянок установлены по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.20)
2.5.21 2.5.22	Основные мероприятия по организации пассажирских перевозок, содержанию и ремонту дорог и объектов дорожного хозяйства запланированы и осуществляются в соответствии с муниципальной программой «Развитие и функционирование дорожно-транспортного комплекса», утвержденной постановлением администрации городского округа Чехов от 02.10.2019 № 2178/15-01.
2.6.1.	Основные мероприятия по увеличению доли населения, обеспеченного доброкачественной питьевой водой, доли очищенных до норматива сточных вод, по улучшению качества коммунальных услуг, предоставляемых потребителям, по осуществлению строительства, реконструкции, модернизации объектов инженерной инфраструктуры осуществляются в соответствии с муниципальной программой «Развитие инженерной инфраструктуры и энергоэффективности», утвержденной постановлением администрации городского округа Чехов от 07.10.2019 № 2205/19-01.
2.6.2.	Минимальный уровень обеспеченности населения территорией для размещения объектов инженерной инфраструктуры установлен с учетом [1] (см. раздел I, подраздел 5 п. 5.5 и таблиц №№ 11,23, 26, 29, 31, 32, строка 2).
2.6.3 таблица 19	Показатели обеспечения жителей городского округа объектами газоснабжения принимаются в соответствии с [4].
2.6.10 таблица 20	Максимальные размеры земельных участков для размещения водоочистных сооружений установлены с учетом [9] (см. п. 11.4).
2.6.12	Максимальные размеры земельных участков для размещения понизительных подстанций установлены с учетом [9] (см. п. 11.7).
2.6.13 таблица 21	Максимальные размеры земельных участков для размещения котельных установлены с учетом [2] (см. п. 12.27) и [9] (см. п. 11.10).

<p>2.7.2 таблица 22</p>	<p>Минимальная удельная площадь придомовой территории <math>G_{з\у}^{\min}</math> связана с максимальным коэффициентом застройки <math>K_{з\у}^{\max}</math> и средней этажностью многоквартирного дома <math>N_{эт}</math> формулой:</p> $G_{з\у}^{\min} = 1 / (K_{з\у}^{\max} / 100 \times N_{эт} \times k),$ <p>где <math>k</math> – отношение площади квартир на этаже к площади этажа в габаритах наружных стен, <math>k \approx 0,75</math>.</p> <p>При фиксированной этажности домов максимальный коэффициент застройки земельного участка не должен превосходить максимальный коэффициент застройки квартала (<math>K_{з\у}^{\max} \leq K_{з\кв}^{\max}</math>), состоящего из нескольких таких участков, т.к. коэффициент застройки квартала является взвешенной суммой коэффициентов застройки земельных участков, входящих в квартал. Поэтому, подставляя в формулу <math>K_{з\у}^{\max} = K_{з\кв}^{\max}</math>, получаем:</p> $G_{з\у}^{\min}(N_{эт}) = 1 / (K_{з\кв}^{\max} / 100 \times N_{эт} \times k).$ <p>Минимальная удельная площадь придомовой территории <math>G_{з\у}^{\min}</math> подобно максимальному коэффициенту застройки <math>K_{з\кв}^{\max}</math> убывает с ростом этажности. Поэтому <math>G_{з\у}^{\min}</math>, рассчитанная на фиксированную среднюю этажность, например, <math>N_{эт}=5</math>, является оценкой снизу для диапазона этажности до 5.</p> $G_{з\у}^{\min}(5) = 1 / (0,244 \times 5 \times 0,75) = 1,09.$ <p>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 <math>20 \text{ м}^2/\text{чел.}</math> <math>(2,58+1,5) / 20 = 0,21</math>, что соответствует обеспеченности парковочными местами на придомовой территории на уровне не ниже <math>100\% \times (2,58+1,5) / (22,5 \times 0,42) = 43 \%</math>.</p> <p>Минимальная удельная площадь территории зеленых насаждений с площадками для отдыха, игр и спорта установлена исходя из нормы озеленения <math>8,0 \text{ м}^2</math> на жителя при жилищной обеспеченности <math>20 \text{ м}^2/\text{чел.}</math> <math>8,0/20 = 0,40</math>.</p> <p>Для средней этажности 3, 9 и 17 этажей минимальные удельные площади рассчитываются аналогично по описанному алгоритму.</p>
<p>2.7.3</p>	<p>Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий до придомовых площадок установлены с учетом [2] (см. п.7.5).</p>
<p>2.7.8</p>	<p>Размеры разворотных площадок тупиковых проездов устанавливаются с учетом [9] (см. п. 10.13).</p>
<p>2.8</p>	<p>Расчетные показатели для кладбищ установлены по [1] (см. раздел I, подраздел 5, п.5.19).</p>

Таблица 24

№ п/п	Документы, использованные в материалах по обоснованию расчетных показателей
1	Нормативы градостроительного проектирования Московской области (утв. постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30).
2	Свод правил 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. приказом

	Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 № 1034/пр).
3	Указания. Региональный парковый стандарт Московской области (утв. постановлением Правительства Московской области от 23.12.2013 № 1098/55).
4	Нормативы потребления природного газа населением при отсутствии приборов учета газа (утв. постановлением Правительства Московской области от 09.11.2006 № 1047/43).
5	Государственная программа Московской области «Архитектура и градостроительство Подмосковья» на 2017-2024 годы (утв. постановлением Правительства Московской области от 25.10.2016 № 791/39).
6	Государственная программа Московской области «Предпринимательство Подмосковья» на 2017-2024 годы (утв. постановлением Правительства Московской области от 25.10.2016 № 788/39).
7	Государственная программа Московской области «Спорт Подмосковья» на 2017-2024 годы (утв. постановлением Правительства Московской области от 25.10.2016 № 786/39).
8	Нормативы минимальной обеспеченности населения Московской области площадью торговых объектов местного значения (утв. постановлением Правительства Московской области от 28.03.2017 № 221/10).
9	Методические рекомендации субъектам Российской Федерации и органам местного самоуправления по развитию сети организаций культуры и обеспеченности населения услугами организаций культуры (утв. распоряжением Министерства культуры Российской Федерации от 02.08.2017 № Р-965).
10	Методические рекомендации по организации работы органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, реализующих государственную молодежную политику (утв. приказом Федерального агентства по делам молодежи от 13.05.2016 № 167).

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

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

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

- подготовку, согласование, утверждение генерального плана городского округа Чехов, внесение изменений в него;
- подготовку, утверждение документации по планировке территории;
- определение условий аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- определение условий аукционов на право заключить договор о развитии застроенной территории;
- разработку и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур городского округа



Чехов;

- подготовку градостроительного плана земельного участка;
- подготовку, утверждение Правил землепользования и застройки городского округа Чехов и внесение изменений в них, в случае применения в градостроительных регламентах отсылочных норм на местные нормативы;
- архитектурно-строительное проектирование;
- благоустройство территорий;
- государственный строительный надзор за строительством;
- осуществление иной градостроительной деятельности;
- рассмотрение споров.

4.3. На территории городского округа Чехов местные нормативы являются обязательными в области применения, описанной в п. 4.2, для всех субъектов градостроительной деятельности.

Исключением являются расчетные показатели, содержащие указание на рекомендательное применение. Отклонения от установленных предельных значений таких показателей допускается при условии дополнительного обоснования причин и размера отклонений, в том числе в материалах по обоснованию генерального плана и (или) документации по планировке территории

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

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

- в градостроительных регламентах, если в границах территориальной зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
- в договорах о развитии застроенных территорий;
- в договорах о комплексном освоении территории;
- в договорах о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;
- в условиях аукционов на право заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

4.6. Расчетные показатели местных нормативов могут применяться:

- при подготовке градостроительного плана земельного участка;
- при подготовке планов и программ комплексного социально-экономического развития городского округа Чехов;
- для принятия решений органами местного самоуправления городского округа Чехов, должностными лицами, осуществляющими контроль за градостроительной деятельностью на территории городского округа Чехов;
- физическими и юридическими лицами, а также судебными органами, как основание для разрешения споров по вопросам градостроительного проектирования;
- при проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам генерального плана городского округа Чехов;
- при определении границ земельного участка в целях установления границ населенного пункта, образуемого из лесного поселка, военного городка;
- при проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготовленным в составе документации по планировке территорий;
- в других случаях, когда требуется учет и соблюдение расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения городского округа Чехов и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа Чехов.

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

4.8. Применение местных нормативов при подготовке генерального плана городского округа Чехов (внесения в него изменений) и документации по планировке территорий не заменяет и не исключает применения требований технических регламентов, национальных стандартов, правил и требований, установленных органами государственного контроля (надзора).

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

4.10. При подготовке проекта планировки территории жилой застройки в границах одного или нескольких земельных участков, суммарная территория которых отличается от территории квартала (в том числе застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии), в материалах по обоснованию проекта планировки должно содержаться подтверждение соблюдения местных нормативов интенсивности использования территории

и потребности в территориях и объектах местного значения применительно к прогнозируемому, в результате реализации проекта планировки, количеству жителей, а также применительно к изменяющемуся количеству жителей в существующих кварталах, и нормативов пешеходной и (или) транспортной доступности объектов местного значения в зависимости от их видов.

4.11. При расчете коэффициента застройки квартала многоквартирными жилыми домами из расчетной площади квартала исключаются земельные участки, на которых размещаются отдельно стоящие объекты нежилого назначения перечисленных в таблице 5 видов, если суммарная площадь таких земельных участков составляет более 10% площади квартала.

4.12. 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 м<sup>2</sup>/чел., принятой при расчете максимальной плотности населения в нормативах градостроительного проектирования Московской области.

4.13. Проектная численность населения в проектируемой застройке индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами, в том числе для застройки кластеров ИЖС определяется по количеству проектируемых индивидуальных жилых домов (блоков в блокированных жилых домах), умноженному на среднюю численность семьи, исходя из допущения, что в одном индивидуальном жилом доме (блоке) будет проживать одна семья.

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

4.14. При отмене и (или) изменении действующих нормативных документов Российской Федерации и Московской области, на которые дается ссылка в настоящих местных нормативах, следует руководствоваться нормами, вводимыми взамен отмененных.

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

Приложение № 1  
к местным нормативам  
градостроительного  
проектирования городского  
округа Чехов

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

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

№ п/п	Наименование объектов социального и коммунально-бытового назначения	Единица измерения	Характеристика (вместимость, мощность, пропускная способность) объектов	Минимальная площадь земельного участка на единицу измерения	
				м <sup>2</sup>	га
12	Рынки розничной торговли	м <sup>2</sup> торговой площади	до 600	14,0	-
13	Рынки сельскохозяйственной продукции	Объект	-	-	0,7-1,0
14	Предприятия общественного питания: в отдельных зданиях; во встроенных зданиях или пристроенные к зданиям	Место	до 50	--	0,2-0,25
		Объект	более 150		0,1
15	Учреждения культуры клубного типа	Объект	-	-	0,2-0,3
16	Библиотеки	Объект	-	-	0,15
17	Культовые здания	1 тыс. чел.		500	
18	Предприятия бытового обслуживания: в отдельных зданиях; во встроенных помещениях или пристроенных к зданиям	Рабочее место	10-50	-	0,1-0,2
		Объект	до 10	-	0,15
19	Бани	Объект	-	-	0,2-0,4
20	Прачечные, химчистки	Объект	-	-	0,5-1,0
21	Жилищно-эксплуатационные организации	Объект	-	-	0,3-1,0
22	Общественные туалеты	Объект		30,0-80,0	-
23	Стадионы	Объект	-	-	2,1-3,0
24	Плоскостные спортивные сооружения	Объект	-	-	0,1-1,5
25	Спортивные залы	Объект	-	-	0,2-0,5

## Правила применения расчетных показателей на примерах

### Пример 1

Дано: в городе на территории жилого квартала площадью  $S_{кв} = 29000 \text{ м}^2$  размещено 7 многоквартирных жилых домов со следующими параметрами:

Индекс дома, $i = 1, 2,$ ... $n$	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	900	7
7	900	10

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:

$$S_{з сум} = \sum S_{з i};$$

$$S_{з сум} = 500 + 500 + 1200 + 1200 + 1200 + 900 + 900 = 6400 \text{ м}^2.$$

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

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

$$S_{эт сум} = 500 \times 2 + 500 \times 2 + 1200 \times 5 + 1200 \times 5 + 1200 \times 5 + 900 \times 7 + 900 \times 10 = 35300 \text{ м}^2.$$

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

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

$$P_{зкв} = S_{эт сум} / S_{кв};$$

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

$$K_{зкв} = 100 \times 6400 / 29000 = 22,1\% ;$$

$$P_{зкв} = 35300 / 29000 = 1,22 \text{ м}^2/\text{м}^2, \text{ что эквивалентно } 12200 \text{ м}^2/\text{га};$$

$$N_{эт ср} = 35300 / 6400 = 5,5.$$

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

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

$$Kз\text{ кв}^{\text{max}}(5,5) = 24,4 + 0,5 \times (21,9 - 24,4) = 23,2 \% .$$

и соответствующая плотность застройки квартала  $Kз\text{ кв}^{\text{max}}(5,5)$  по формуле:

$$Pзкв^{\text{max}}(5,5) = (Kз\text{ кв}^{\text{max}} \times N_{эт\text{ ср}}) / 100\% ;$$

$$Pзкв^{\text{max}}(5,5) = (23,2 \times 5,5) / 100 = 1,27\text{ м}^2/\text{м}^2, \text{ что эквивалентно } 12700\text{ м}^2/\text{га}$$

или методом линейной интерполяции по табличным значениям.

5) Проверяются условия соблюдения норматива:

$$Kз\text{ кв} \leq Kз\text{ кв}^{\text{max}} \text{ и } Pзкв \leq Pзкв^{\text{max}} .$$

Они выполняются, поскольку  $22,1 < 23,2$  и  $12200 < 12700$ .

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

## Пример 2

Дано: в городе на территории жилого квартала площадью  $S_{кв} = 28000\text{ м}^2$  размещено 7 многоквартирных жилых домов со следующими параметрами:

Индекс дома, $i = 1, 2, \dots, n$	Площадь застройки дома, $S_z$ , $\text{м}^2$ ,	Этажность дома, $N_{эт\text{ }i}$
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  $300\text{ м}^2$ . 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  $S_{з\text{ сум}}$  по формуле:

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

$$S_{з\text{ сум}} = 900+900+900+900+900 = 4500 \text{ м}^2.$$

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

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

$$S_{эт\text{ сум}} = 900 \times 5 + 900 \times 5 + 900 \times 5 + 900 \times 9 + 900 \times 9 = 29700 \text{ м}^2.$$

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

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

$$N_{эт\text{ ср}} = 29700 / 4500 = 6,6.$$

4) По таблице 1 местных нормативов для полученной нецелочисленной средней этажности  $N_{эт\text{ ср}} = 6,6$  методом линейной интерполяции определяется максимальный коэффициент застройки части территории квартала жилыми домами  $K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}(6,6)$

$$K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}(6,6) = K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}(6) + (6,6 - 6) \times (K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}(7) - K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}(6));$$

$$K_{з\text{ кв}}^{\text{max}}(6,6) = 21,9 + 0,6 \times (19,8 - 21,9) = 20,6\%.$$

5) Минимальная потребность в территории в границах квартала для сохраняемых домов с площадью застройки  $S_{з\text{ сум}}$  и средней этажностью  $N_{эт\text{ ср}} = 6,6$  определяется по формуле:

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

$$S_{тр} = 4500 / (20,6 / 100) = 21800 \text{ м}^2.$$

6) Максимальная площадь части квартала, которая может быть выделена для нового строительства  $S_{стр} = S_{кв} - S_{тр} = 28000 - 21800 = 6200 \text{ м}^2$ .

7) На части территории квартала площадью  $S_{стр}$  при максимальной (нормативной) плотности застройки  $P_{зкв}^{\text{max}}$  может быть построено здание или несколько зданий с суммарной поэтажной площадью  $S_{з\text{ сум}} = S_{стр} \times P_{зкв}^{\text{max}}$ . При максимальной для нового строительства этажности 9 этажей и соответствующей ей максимальной (нормативной) плотности застройки  $1,51 \text{ м}^2/\text{м}^2 S_{з\text{ сум}} = 6200 \times 1,51 = 9360 \text{ м}^2$ . С учетом площади одной девятиэтажной секции  $9 \times 300 = 2700 \text{ м}^2$  может быть построено максимум 3 секции общей площадью  $2700 \times 3 = 8100 \text{ м}^2$ .

8) При расчетной обеспеченности жителей поэтажной площадью дома в габаритах наружных стен  $28 \text{ м}^2/\text{чел.}$  (принятой в нормативах градостроительного проектирования Московской области) в новом доме площадью  $8100 \text{ м}^2$  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  $289 \times 65/1000 = 19$  мест и  $289 \times 135/1000 = 39$  мест соответственно.

10) Определяется обеспеченность планируемого состава населения



квартала объектами обслуживания (торговли и общественного питания, коммунально-бытового назначения).

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

$$N_{эт\text{ср}} = (29700+8100) / (4500+900) = 7,0$$

и соответствующей нормативной потребности в расчете на одного жителя (см. строки 2 и 3 таблицы 6)  $0,30+0,13 = 0,43$  м<sup>2</sup>/чел. площадь требуемой территории  $0,43 \times 1299=559$  м<sup>2</sup>.

На такой территории при нормативной плотности  $1,22$  м<sup>2</sup>/м<sup>2</sup> застройки 5 этажными домами могут разместиться встроенные объекты площадью  $559 \times 1,22=681$  м<sup>2</sup>, что меньше используемой площади первого этажа  $900$  м<sup>2</sup>. Следовательно, обеспечение населения квартала объектами торговли и общественного питания, коммунально-бытового назначения соответствует нормативу.

### Пример 3

Дано: в городе на территории жилого квартала (части квартала) площадью  $S_{кв} = 16000$  м<sup>2</sup> размещено 4 многоквартирных жилых дома со следующими параметрами:

Индекс дома, $i = 1, 2,$ ... $n$	Площадь застройки дома, $S_{з\ i},$ м <sup>2</sup> ,	Этажность дома, $N_{эт\ i}$
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  $Str^{\min}_i$  для каждого дома с учетом максимального коэффициента застройки, соответствующего этажности (см. таблица 1), определяется по формуле:

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

$$Str^{\min}_1 = 500 / (38,1 / 100) = 1310 \text{ м}^2;$$

$$Str^{\min}_2 = 500 / (32,0 / 100) = 1560 \text{ м}^2;$$

$$Str^{\min}_3 = 1200 / (24,4 / 100) = 4920 \text{ м}^2;$$

$$Str^{\min}_4 = 1200 / (16,7 / 100) = 7190 \text{ м}^2.$$

2) Суммарная минимальная потребность территории для 4 домов

$$Str^{\min}_{\text{сум}} = \sum Str^{\min}_i = 1310+1560+4920+7190=14980 \text{ м}^2.$$

Сверхнормативный остаток территории  $S_{кв} - S_{тр}^{мин}_{сум} = 16000 - 14980 = 1020 \text{ м}^2$ .

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

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

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

$$S_{зy_1} = (1310 / 14980) \times 16000 = 1400 \text{ м}^2;$$

$$S_{зy_2} = (1560 / 14980) \times 16000 = 1670 \text{ м}^2;$$

$$S_{зy_3} = (4920 / 14980) \times 16000 = 5260 \text{ м}^2;$$

$$S_{зy_4} = (7190 / 14980) \times 16000 = 7670 \text{ м}^2.$$

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