



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07.09.2023 № 721-ПП

г. Красногорск

**О внесении изменений в нормативы градостроительного проектирования
Московской области**

Правительство Московской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в нормативы градостроительного проектирования Московской области, утвержденные постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Московской области от 20.10.2015 № 961/36, от 21.02.2017 № 124/7, от 01.08.2017 № 623/27, от 11.09.2020 № 622/28, от 14.12.2020 № 948/39, от 22.12.2020 № 996/41, от 12.10.2021 № 1003/34, от 14.12.2021 № 1350/42, от 29.12.2021 № 1480/45, от 26.07.2022 № 762/18, от 30.12.2022 № 1504/47, от 20.06.2023 № 404-ПП).

2. Министерству информационных и социальных коммуникаций Московской области обеспечить официальное опубликование (размещение) настоящего постановления на сайте Правительства Московской области в Интернет-портале Правительства Московской области (www.mosreg.ru) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

3. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования и не распространяется на территории, в отношении которых заключены и реализуются инвестиционные соглашения, договоры о развитии застроенных территорий, договоры о комплексном освоении территории, соглашения о реализации масштабных инвестиционных проектов, договоры о комплексном развитии территории, или территории, в отношении

которых одобрено или принято решение о комплексном развитии, решение о подготовке документации по планировке территории, а также территории, параметры развития для осуществления застройки которых (градостроительные концепции, мастер-планы) на момент вступления в силу настоящего постановления одобрены на заседании Градостроительного совета Московской области.

Первый Вице-губернатор
Московской области – Председатель
Правительства Московской области



И.Н. Габдрахманов

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Московской области
от 07.09.2023 № 721-ПП

ИЗМЕНЕНИЯ,
которые вносятся в нормативы градостроительного проектирования
Московской области

1. Пункт 10 раздела «Общие положения» дополнить абзацем следующего содержания:

«Высокоэтажный градостроительный комплекс (далее – ВГК) – комплекс общественной, общественно-жилой застройки, являющийся планировочным кварталом и состоящий из здания или группы зданий каждого высотой не менее 100 метров от уровня земли до самой высокой точки здания, объединенных общим функционально-планировочным и архитектурно-пространственным решением.».

2. В разделе I «Основная часть (расчетные показатели)»:

1) в подразделе «1. Расчетные показатели интенсивности использования жилых территорий в населенных пунктах и плотности населения на жилых территориях при различных показателях жилищной обеспеченности и при различных типах застройки»:

абзац первый пункта 1.12 изложить в следующей редакции:

«1.12. Допускается осуществление строительства или реконструкции объектов жилого, социального, общественного, религиозного, производственного и иного назначения с отклонением от предельных параметров по этажности, установленных в таблицах № 1 и № 1а, дифференциации по типам устойчивых систем расселения Московской области и дифференциации типов населенных пунктов Московской области и размещение ВГК в следующих случаях:»;

пункт 1.21 дополнить абзацем следующего содержания:

«Требование не относится к случаям точечного размещения индивидуальных жилых домов вне элементов планировочной структуры, предназначенных для размещения индивидуальных жилых домов.»;

абзац восьмой подпункта 6 примечаний к таблице № 2 изложить в следующей редакции:

«Также увеличение расчетной площади жилого квартала возможно за счет создаваемой территории общего пользования, выделяемой в границах комплексного развития территории, в пешеходной доступности не более 300 м до границы рассматриваемого квартала и предназначенной для создания общественных пространств для прогулок, отдыха, развлечений для населения планируемой застройки, в том числе: площадей, набережных, скверов, бульваров, зон отдыха, садов, городских садов и т.п. зон рекреационного назначения, не более потребности в озелененных территориях расчетного населения такого квартала;»;

2) в подразделе «5. Расчетные показатели потребности в территориях различного назначения:

пункт 5.5 дополнить абзацами следующего содержания:

«Примеры расчета минимально необходимой площади земельного участка для многоквартирного жилого дома (домов), строительство которого (которых) осуществляется в рамках государственной программы Московской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области на 2019-2025 годы» за счет средств бюджета Московской области, приведены в примере 3 приложения № 7.

Примеры расчета минимально необходимой площади земельного участка для многоквартирного жилого дома (домов), домов блокированной застройки и ВГК (для целей межевания), приведены в примере 4 приложения № 7.»;

пункт 5.6 изложить в следующей редакции:

«5.6 При застройке индивидуальными жилыми и блокированными жилыми домами, в том числе при застройке кластеров ИЖС и МЖС, 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.»

пункт 5.10 признать утратившим силу;

пункт 5.28 изложить в следующей редакции:

«5.28. В случаях, если при определении потребности расчетного населения в территориях различного назначения, объектах социального обслуживания, здравоохранения, объектах для хранения индивидуального автомобильного транспорта и иных нормируемых объектах, единицы измерения которых неделимы и получают нецелые значения, округление всегда выполняется до целого значения в большую сторону.»;

3) пункт 10.6 подраздела «10. Особенности проектирования территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории

(за исключением комплексного развития территории кластеров ИЖС и МЖС)» дополнить подпунктом 10.6.7 следующего содержания:

«10.6.7. Требования настоящего подраздела распространяются в отношении территорий, развитие которых осуществляется на основании действующих договоров о развитии застроенных территорий.»;

4) дополнить подразделом «14. Особенности создания и комплексного развития высокоэтажных градостроительных комплексов (ВГК)» следующего содержания:

«14. Особенности создания и комплексного развития высокоэтажных градостроительных комплексов (ВГК)

14.1. В квартале ВГК размещаются ВГК и необходимые для его функционирования объекты обслуживания.

Границы квартала ВГК устанавливаются по красным линиям улиц и дорог федерального, регионального и местного значения минимум на 50 % протяжённости границы выделяемого квартала ВГК.

При этом, минимум по одной из улиц должно быть организовано движение общественного пассажирского транспорта. Размер квартала ВГК не должен превышать 5,0 га.

14.2. Градостроительные концепции, документация по планировке территории и проекты строительства ВГК в обязательном порядке подлежат рассмотрению и одобрению на Градостроительном совете Московской области.

14.3. При размещении ВГК необходимо учитывать требования пункта 1.21 Нормативов.

14.4. Расчетное население ВГК жилого назначения определяется как сумма площадей квартир, деленная на 28 кв.м/чел., где 28 кв. м – норма обеспеченности жильем одного человека, устанавливаемая Нормативами.

14.5. При определении потребности расчетного населения ВГК показатели обеспеченности населения объектами образования, здравоохранения и социальной защиты населения, объектами физической культуры и спорта и объектами культуры и иными, местами хранения автотранспорта, рабочими местами, транспортной, инженерной инфраструктуры, пешеходной или транспортной доступности в зависимости от вида объектов, которые не определены настоящим подразделом, определяются в соответствии с нормами, установленными разделом «I. Основная часть, расчетные показатели» Нормативов.

Объекты социальной инфраструктуры размещаются в границах квартала ВГК или в пределах нормативной территориальной доступности от границ квартала ВГК.

14.6. В границах ВГК необходимо предусматривать места для постоянного хранения транспорта в объеме не менее 25 % расчетной потребности в местах постоянного хранения, остальные места хранения могут быть размещены в пределах дальности пешеходной доступности не более 800 м от границы зоны планируемого размещения ВГК.

Места для временного хранения транспорта необходимо предусматривать в количестве не менее 18 % от расчетного парка автомобилей в пределах дальности пешеходной доступности не более 800 м от границы зоны планируемого размещения ВГК.

Места постоянного хранения транспорта, которые должны быть размещены в границах квартала ВГК, могут размещаться в границах смежных нежилых кварталов при условии обеспечения пешеходной связи ВГК и мест хранения транспорта крытой пешеходной галереями.

14.7. При подготовке документации по планировке территории в целях размещения ВГК жилого назначения следует предусматривать территорию благоустройства (без учета парковок и площади застройки объектов ВГК) из расчета 6,75 кв.м/человека.

14.8. На стадии архитектурно-строительного проектирования к благоустройству территорий ВГК жилого назначения применяются требования к благоустройству территорий многоквартирных домов в соответствии с постановлением Правительства Московской области от 01.06.2021 № 435/18 «Об утверждении стандартов жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области».

Расчетные показатели площади территорий благоустройства в границах квартала ВГК (кв.м/чел., без учета парковок и площади застройки объектов ВГК):

озеленение, благоустройство, проезды – 5,65;

детские площадки – 0,5;

иные площадки, в т.ч. спортивные – 0,6.

Допускается размещение указанных нормируемых территорий различного назначения на эксплуатируемой кровле, а также в границах территории общего пользования, выделяемой в границах комплексного развития территории, в пешеходной доступности не более 300 м до границы зоны планируемого размещения ВГК и предназначенной для целей благоустройства.

14.9. Показатели, указанные в пункте 1.9 Нормативов, для ВГК не определяются.

14.10. Иные показатели, не указанные в настоящем разделе, для ВГК не нормируются.».

3. Приложение № 7 к Нормативам изложить в редакции согласно приложению к настоящим изменениям.

Приложение
к изменениям, которые вносятся
в нормативы градостроительного
проектирования Московской области

«Приложение № 7
к Нормативам градостроительного
проектирования Московской области

ПРАВИЛА

применения расчетных показателей на демонстрационных примерах

Пример 1.

Дано: в городе с численностью населения 80 тыс. человек, расположенном в городской устойчивой системе расселения, на территории жилого квартала площадью ($S_{кв}$) равной 30000 кв. м размещены 7 жилых многоквартирных жилых домов со следующими параметрами:

Индекс дома ($i = 1, 2, \dots n$)	Площадь застройки дома ($S_{зi}$), кв. м	Позэтажные площади второго и выше этажей	Этажность дома ($N_{этi}$)
1	500	500	2
2	500	500	2
3	900	900	5
4	900	900	5
5	1200	900	5
6	900	900	9
7	1200	900	9

Поэтажные площади на этажах каждого дома одинаковы и равны площади застройки, за исключением домов с индексами 5 и 7 с пристроенными нежилыми помещениями на первых этажах.

Требуется: определить значения коэффициента застройки квартала ($K_{з\text{ кв}}$) и плотности застройки квартала ($P_{з\text{ кв}}$) жилыми домами и установить их соответствие нормативным значениям.

Решение:

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

$$S_{з\text{ сум}} = \sum S_{з_i};$$

$$S_{з\text{ сум}} = 500 + 500 + 900 + 900 + 1200 + 900 + 1200 = 6100 \text{ кв. м};$$

2) определяется суммарная поэтажная площадь всех домов в квартале ($S_{д\text{ сум}}$) по формуле:

$$S_{д\text{ сум}} = S_{з\text{ сум}} + \sum S_{з_i} \times (N_{эт_i} - 1);$$

$$S_{д\text{ сум}} = 6100 + 500 \times 1 + 500 \times 1 + 900 \times 4 + 900 \times 4 + 900 \times 4 + 900 \times 8 + 900 \times 8 = 32300 \text{ кв. м};$$

3) определяются коэффициент застройки ($K_{з\text{ кв}}$), плотность застройки ($P_{з\text{ кв}}$) квартала жилыми домами и средняя этажность домов ($N_{эт\text{ ср}}$) в квартале по формулам:

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

$$P_{з\text{ кв}} = S_{д\text{ сум}} / S_{кв};$$

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

$$K_{з\text{ кв}} = 100 \times 6100 / 30000 = 20,3\%;$$

$$P_{з\text{ кв}} = 32300 / 30000 = 1,08 \text{ кв. м/кв. м},$$

что эквивалентно 10800 кв. м/га;

$$N_{\text{эт,ср}} = 32300 / 6100 = 5,30;$$

4) по таблице № 2 Нормативов применительно к населенным пунктам с численностью населения от 50 до 100 тыс. человек, расположенным в городских устойчивых системах расселения, для полученной нецелочисленной средней этажности ($N_{\text{эт,ср}}$) равен 5,30 методом линейной интерполяции определяется максимальный коэффициент застройки квартала жилыми домами ($K_{\text{з кв}}^{\text{max}}(5,30)$) по формуле:

$$K_{\text{з кв}}^{\text{max}}(5,30) = K_{\text{з кв}}^{\text{max}}(5) + (5,30 - 5) \times (K_{\text{з кв}}^{\text{max}}(6) - K_{\text{з кв}}^{\text{max}}(5));$$

$$K_{\text{з кв}}^{\text{max}}(5,30) = 25,3 + 0,30 \times (22,7 - 25,3) = 25,4\%,$$

и соответствующая плотность застройки квартала ($P_{\text{з кв}}^{\text{max}}(5,30)$) определяется по формуле:

$$P_{\text{з кв}}^{\text{max}}(5,30) = (K_{\text{з кв}}^{\text{max}} \times N_{\text{эт,ср}}) / 100\%;$$

$$P_{\text{з кв}}^{\text{max}}(5,30) = (24,5 \times 5,30) / 100 = 1.30 \text{ кв. м / кв. м,}$$

что эквивалентно 13000 кв. м/га или методом линейной интерполяции по соответствующим табличным значениям;

5) проверяются условия соблюдения нормативных ограничений:

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

Они соблюдаются, поскольку:

$$20,3 < 24,5 \text{ и } 10800 < 13000.$$

Следовательно, коэффициент застройки и плотность застройки квартала жилыми домами в данном примере соответствуют Нормативам градостроительного проектирования Московской области (далее – Нормативы).

Пример 2.

Дано: в городе с численностью населения 60 тыс. человек, расположенном в рекреационно-городской устойчивой системе расселения, на территории жилого квартала площадью ($S_{\text{кв}}$) равной 30000 кв. м размещены 6 жилых многоквартирных жилых домов со следующими параметрами:

Индекс дома ($i = 1, 2, \dots n$)	Площадь застройки дома ($S_{зi}$), кв. м	Этажность дома ($N_{этi}$)
1	500	2
2	500	2
3	1200	4
4	1200	5
5	1200	9
6	1200	9

Поэтажные площади на этажах каждого дома одинаковы и равны площади застройки. Первый этаж 5-этажного дома полностью занят встроенными объектами торговли и общественного питания, коммунального и бытового обслуживания.

Два двухэтажных дома являются ветхими и подлежащими сносу с последующим строительством многоквартирного секционного дома с площадью стандартной секции 300 кв. м. В квартале проживает 1280 жителей, из них 80 в подлежащих сносу домах.

Требуется: определить параметры планируемых жилых домов (этажность и количество секций) при условии соблюдения нормативов интенсивности застройки квартала жилыми домами и достижения возможно большей суммарной поэтажной площади планируемых домов, оценить нормативную потребность будущих жителей новых домов в дошкольных образовательных организациях и общеобразовательных организациях, проверить соблюдение норматива обеспеченности объектами торговли и общественного питания, коммунального и бытового обслуживания жителей квартала.

Решение:

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

$$S_{з\text{ сум}} = \sum S_{зi};$$

$$S_{з\text{ сум}} = 1200 + 1200 + 1200 + 1200 = 4800 \text{ кв. м};$$

2) определяется суммарная поэтажная площадь всех домов в квартале ($S_{Д_{сум}}$) по формуле:

$$S_{Д_{сум}} = \sum (S_{з_i} \times N_{эт_i});$$

$$S_{Д_{сум}} = 1200 \times 4 + 1200 \times 5 + 1200 \times 9 + 1200 \times 9 = 32400 \text{ кв. м};$$

3) определяется средняя этажность сохраняемых домов ($N_{эт_{ср}}$) по формуле:

$$N_{эт_{ср}} = S_{Д_{сум}} / S_{з_{сум}};$$

$$N_{эт_{ср}} = 32400 / 4800 = 6,75;$$

4) по таблице № 1 Нормативов для полученной нецелочисленной средней этажности ($N_{эт_{ср}}$) равен 6,75 методом линейной интерполяции определяется максимальный коэффициент застройки части территории квартала жилыми домами ($K_{з \text{ кв}^{\max}}(6,75)$) по формуле:

$$K_{з \text{ кв}^{\max}}(6,75) = K_{з \text{ кв}^{\max}}(6) + (6,75 - 6) \times (K_{з \text{ кв}^{\max}}(7) - K_{з \text{ кв}^{\max}}(6));$$

$$K_{з \text{ кв}^{\max}}(6,75) = 21,9 + 0,75 \times (19,8 - 21,9) = 20,3\%;$$

5) минимальная потребность в территории в границах квартала для 4 сохраняемых домов с площадью застройки $S_{з_{сум}}$ и средней этажностью ($N_{эт_{ср}}$) равен 6,75 определяется по формуле:

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

$$S_{тр} = 4800 / (20,3 / 100) = 23600 \text{ кв. м};$$

6) максимальная площадь части квартала, которая может быть выделена для нового строительства, ($S_{стр}$), определяется по формуле:

$$S_{стр} = S_{кв} - S_{тр} = 30000 - 23600 = 6400 \text{ кв. м};$$

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

$$S_{з\text{ сум}} = S \text{ стр} \times P_{з \text{ кв}}^{\text{max}}.$$

В населенном пункте с численностью населения от 50 до 100 тыс. человек, расположенном в рекреационно-городской устойчивой системе расселения, при максимально допустимой этажности 9 этажей и соответствующей ей максимальной (нормативной) плотности застройки 1,51 кв. м/кв. м:

$$S_{з\text{ сум}} = 6400 \times 1,51 = 9660 \text{ кв. м.}$$

С учетом площади одной 9-этажной секции:

$$9 \times 300 = 2700 \text{ кв. м,}$$

может быть построено максимум 3 секции общей площадью:

$$2700 \times 3 = 8100 \text{ кв. м.}$$

Если уменьшить этажность до 7 с плотностью застройки 1,39 кв. м/кв. м, то:

$$S_{з\text{ сум}} = 6400 \times 1,39 = 8900 \text{ кв. м,}$$

и с площадью одной 7-этажной секции:

$$7 \times 300 = 2100 \text{ кв. м,}$$

может быть построено максимум 4 секции общей площадью:

$$2100 \times 4 = 8400 \text{ кв. м,}$$

что больше, чем в 3 секциях по 9 этажей;

8) при принятой в Нормативах расчетной обеспеченности жителей поэтажной площадью дома 28 кв. м/чел. в новом доме площадью 8400 кв. м могут поселиться $8400 / 28 = 300$ человек;

9) для 300 жителей нового дома с учетом принятой обеспеченности местами в дошкольных образовательных организациях не менее 65 мест/тыс. чел. и в общеобразовательных организациях (школах) – не менее 135 мест/тыс. чел. (см. пункт 5.18 подраздела 5 раздела I Нормативов) потребуется соответственно не менее:

$$300 \times 65 / 1000 = 20 \text{ мест и } 300 \times 135 / 1000 = 41 \text{ места;}$$

10) с учетом выбытия жильцов сносимых домов и пополнения жильцами нового дома расчетное количество жителей в квартале:

$$1280 - 80 + 300 = 1500 \text{ человек.}$$

Для размещения объектов торговли и общественного питания, коммунального и бытового обслуживания в границах квартала со средней этажностью жилых домов от 6 до 7 этажей (см. строки 4 и 5 таблицы № 6 Нормативов) по нормативу требуется:

$$1500 \times (0,30 + 0,13) = 645 \text{ кв. м территории.}$$

На такой территории при нормативной плотности 1,22 кв. м/кв. м застройки 5-этажными домами могут разместиться встроенные объекты площадью:

$$645 \times 1,22 = 787 \text{ кв. м,}$$

что меньше используемой площади первого этажа 1200 кв. м.

Следовательно, норматив обеспечения населения квартала объектами торговли и общественного питания, коммунального и бытового обслуживания соблюдается.

Пример 3.

Дано: в поселке городского типа с численностью населения 16 тыс. человек, расположенном в городской устойчивой системе расселения, на территории квартала площадью ($S_{кв}$) равной 14400 кв. м размещены 4 многоквартирных жилых дома со следующими параметрами:

Индекс дома ($i = 1, 2, \dots n$)	Площадь застройки дома ($S_{зi}$), кв. м	Этажность дома ($N_{этi}$)
1	500	2
2	500	3
3	1200	5

4	1200	7
---	------	---

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

Требуется: определить для целей проектирования без подготовки документации по планировке территории площади земельных участков под каждый жилой дом и площадь возможно свободного участка.

Решение:

1) минимальная потребность территории ($S_{тр}^{min}_i$) для каждого дома с учетом максимального коэффициента застройки, соответствующего этажности (см. таблицу № 1 Нормативов), определяется по формуле:

$$S_{тр}^{min}_i = S_{з_i} / (K_{з кв}^{max} (N_{эт_i}) / 100\%);$$

$$S_{тр}^{min}_1 = 500 / (38,1 / 100) = 1310 \text{ кв. м};$$

$$S_{тр}^{min}_2 = 500 / (32,0 / 100) = 1560 \text{ кв. м};$$

$$S_{тр}^{min}_3 = 1200 / (24,4 / 100) = 4920 \text{ кв. м};$$

$$S_{тр}^{min}_4 = 1200 / (19,8 / 100) = 6060 \text{ кв. м};$$

2) суммарная минимальная потребность территории для 4 домов:

$$S_{тр}^{min}_{сум} = \sum S_{тр}^{min}_i = 1310 + 1560 + 4920 + 6060 = 13850 \text{ кв. м.}$$

Сверхнормативный остаток (резерв) территории

$$S_{кв} - S_{тр}^{min}_{сум} = 14400 - 13850 = 550 \text{ кв. м};$$

3) если размещение домов в квартале позволяет из резерва территории сформировать самостоятельный земельный участок (на котором возможно размещение, например, магазина), то за площадь каждого земельного участка ($S_{зу_i}$) принимается минимальная потребность территории ($S_{тр}^{min}_i$), то есть:

$$S_{зу_i} = S_{тр}^{min}_i.$$

Если сформировать такой земельный участок не представляется возможным, то площадь квартала ($S_{кв}$) делится между земельными участками на части пропорционально минимальной потребности территории ($S_{тр}^{min}_i$) по формуле:

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

$$S_{зy_1} = (1310 / 13850) \times 14400 = 1360;$$

$$S_{зy_2} = (1560 / 13850) \times 14400 = 1620;$$

$$S_{зy_3} = (4920 / 13850) \times 14400 = 5120;$$

$$S_{зy_4} = (6060 / 13850) \times 14400 = 6300.$$

В случае если:

$$S_{тр}^{min}_{сум} > S_{кв},$$

приведенная формула деления площади квартала остается верной, но площади земельных участков будут меньше минимальной потребности территории ($S_{тр}^{min}_i$), что допускается для существующих жилых домов.

Пример 4.

1. Расчет минимально необходимой площади земельного участка для многоквартирного жилого дома (домов).

Дано: в городе с численностью населения 28 тыс. человек, расположенном в городской устойчивой системе расселения, на территории земельного участка планируется размещение многоквартирного жилого дома (домов) со следующими параметрами:

Индекс дома ($i = 1, 2, \dots, n$)	Суммарная поэтажная площадь дома в габаритах наружных стен	Площадь застройки дома ($S_{зi}$), кв. м	Средняя этажность жилого дома ($N_{этi}$)	Площадь квартир	Расчетное население
МКД 1	38757	6459	6,0	26000	929
МКД 2	29606	4969	6,0	19940	713
МКД 3	12969	2161	6,0	8700	311
ИТОГО:	81332	13589	6,0	54640	1953

Требуется: определить для целей межевания минимально необходимую площадь для каждого жилого дома (в случае формирования земельного участка под каждым жилым домом) и комплекса жилых домов (в случае размещения комплекса на едином земельном участке) в соответствии с таблицей № 13 Нормативов:

устойчивая система расселения (далее – УСР) – городская;
население – от 15 до 50 тысяч человек.

Решение:

1) определяем удельный коэффициент для целей межевания (кв.м/чел.) путем сложения строк таблицы 13 Нормативов: 1 «Территории объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта», 2 «Территории объектов инженерного обеспечения», 3 «Территории объектов физкультурно-спортивного назначения», 4 «Территории объектов торговли и общественного питания», 5 «Территории объектов коммунального и бытового обслуживания», 14 «Территории объектов жилищного строительства»:

$$K_{уд.} = 2,3+0,25+1,02+0,30+0,13+15,5= 19,50 \text{ (кв.м/человека);}$$

2) определяем минимально необходимую площадь земельного участка для каждого жилого дома и для комплекса жилых домов по формуле:

$$S_{min} = K_{уд.} \times \text{расчетное население}$$

Индекс дома (i = 1, 2, ... n)	Площадь квартир	Расчетное население	Удельный коэффициент для целей межевания ($K_{уд.}$)	Минимально необходимая площадь (S_{min})	Площадь образуемого ЗУ (по ПМТ)	Профицит (Дефицит)
МКД 1	26000	929	19,50	18 115,5	19 000	+885
МКД 2	19940	713	19,50	13 903,5	13 200	-703,5 (дефицит, подлежит доработке/обоснованию)*
МКД 3	8700	311	19,50	6 064,5	6 200	+135,5
МКД 1-3 (комплекс на едином ЗУ)*	54640	1953	19,50	38 083,5	38 400	+ 316,5

* В случае образования земельного участка под каждым отдельно взятым жилым домом, но при совместном использовании территорий благоустройства комплексом жилых домов в жилом квартале, расчеты и обоснования минимально необходимой площади могут быть выполнены в отношении комплекса жилых домов, при условии подтверждения таких решений проектом планировки и проектом межевания территории, а также определения четких границ территории совместного использования и ее площади (включая предложения по ограниченному пользованию земельных участков для целей благоустройства (сервитут).

Обоснование расчетов для целей межевания для комплекса жилых домов должно быть подтверждено соответствующими расчетами, таблицами, чертежами и схемами проекта планировки территории с указанием необходимых параметров (например, схемой архитектурно-планировочной организации, благоустройства и озеленения территории и иными).

2. Расчет минимально необходимой площади земельного участка для блокированной застройки.

Дано: в сельском населенном пункте с численностью населения 3200 человек, расположенном в рекреационно-городской устойчивой системе расселения, на территории земельного участка планируется размещение дома блокированной застройки с количеством домов блокированной застройки в одном ряду 10.

Требуется: определить для целей межевания необходимую площадь для каждого дома (блока) (в случае формирования земельного участка под каждым домом (блоком), при условии, что в границах земельного участка размещаются только дом блокированной застройки, а обеспечение потребности в территориях благоустройства, озелененных территориях и иных показателей, предусмотренных подразделами 5 – 11 раздела «I. Основная часть (расчетные показатели)» Нормативов обеспечивается на иных земельных участках и территориях с учетом показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов и территорий.

Решение:

1) определяем расчетное население для блокированной жилой застройки в соответствии с пунктом 1.18 Нормативов.

Например:

для 1 блока – 2,5 чел.;

для 10 блоков – $10 \times 2,5 = 25$ чел.;

2) определяем удельный коэффициент для целей межевания (кв.м/чел.) в соответствии с типом УСР и численностью населения.

Например:

УСР – рекреационно-городская;

население – от 3 до 15 тысяч человек,

в соответствии с пунктом 2 строки 14 таблицы № 29 Нормативов территории объектов жилищного строительства блокированных жилых домов – 53,2 кв.м/человека;

3) определяем минимальную необходимую площадь земельного участка для каждого блока блокированной жилой застройки по формуле:

$$S_{\min} = K_{\text{уд.}} \cdot \text{расчетное население};$$

$$S_{\min} = 53,2 \times 2,5 = 133 \text{ кв.м.}$$

В случае образования единого земельного участка под домом блокированной застройки, минимальная площадь земельного участка увеличивается пропорционально количеству блоков в таком доме:

$$S_{\min} \times 10 = 1330 \text{ кв.м.}$$

3. Расчет минимально необходимой площади земельного участка для высокоэтажного градостроительного комплекса (далее – ВГК) жилого назначения для целей межевания:

Дано: Предусмотрено размещение ВГК жилого назначения с образованием одного земельного участка (ЗУ) под ВГК, в границах которого предусмотрено:

размещение объектов капитального строительства (ОКС) ВГК;

территория благоустройства;

стоянка на 45 машино-мест (м/м).

Технико-экономические показатели ВГК:

Площадь квартир, кв.м.	Расчетное население ВГК, чел.	Площадь застройки ВГК, кв. м *	Количество м/м в границах ВГК, м/м **	Площадь ЗУ для ВГК, кв.м
S кв	Расч.нас.	Sзастр.	N м/м	S факт.
41 000	1465	1900	45	15 100

*В случае ВГК с эксплуатируемой кровлей, предназначенной для использования, в качестве зоны для отдыха, размещения благоустройства (в т.ч. спортивных площадок, детских площадок, озеленения и т.п.) и предусмотренной для пребывания людей для целей рекреации, спорта и иных, не связанных с эксплуатацией, обслуживанием инженерных систем здания, указывается площадь застройки в уровне эксплуатируемой кровли;

**Указывается с учетом планировочных решений;

Требуется: определить для целей межевания минимально необходимую площадь для ВГК

Решение:

1) определяем необходимую площадь территории благоустройства для ВГК ($S_{\text{благ}}$).

$S_{\text{благ./чел.}}$ – площадь территорий благоустройства ВГК на 1 человека – 6,75 кв.м.

Таким образом:

$$S_{\text{благ.}} = S_{\text{благ./чел.}} \times \text{Рас. нас.} = 6,75 \times 1465 = 9\ 889 \text{ кв.м.};$$

2) определяем площадь, необходимую для парковки ($S_{\text{м/м}}$).

В соответствии с пунктом 5.11 и приложением 9 Нормативов, площадь территории для размещения одного автомобиля на открытых автостоянках принимается 22,5 кв.м:

$$S_{\text{м/м}} = N_{\text{м/м}} \times 22,5,$$

где:

$N_{\text{м/м}}$ – количество машино-мест, размещаемых на земельном участке ВГК;

22,5 кв. м – расчетная площадь одного такого машино-места.

Таким образом, площадь земельного участка, необходимого для парковки на 45 м/м:

$$S_{\text{м/м}} = 45 \times 22,5 = 1013 \text{ кв. м.};$$

3) с учетом планировочных решений определяем минимально необходимую площадь ВГК:

$$S_{\text{мин. ВГК}} = S_{\text{застр.}} + S_{\text{благ.}} + S_{\text{м/м}},$$

то есть:

$$S_{\text{мин. ВГК}} = 1900 + 9889 + 1013 = 12\ 802 \text{ кв.м.}$$

Площадь образуемого земельного участка для ВГК составляет 15 100 кв.м, то есть не менее нормативной потребности.

Обоснование достаточности территории для ВГК должно быть соответствующими расчетами, таблицами, чертежами и схемами проекта планировки территории с указанием параметров (например, схемой архитектурно-планировочной организации, благоустройства и озеленения территории и иными).».

