

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ**  
**ПО ВОПРОСУ РАСЧЕТА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРИ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТОВ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Разработка Проекта планировки территории позволяет комплексно подходить к развитию поселений и устанавливать параметры развития не для отдельных земельных участков, а для кварталов и микрорайонов.

В рамках Проекта планировки территории (ППТ) происходит утверждение предельных параметров в целом на квартал с обозначением мест размещения объектов капитального строительства. Т.е. на этапе утверждения ППТ происходит фиксация и показателей, и мест размещения объектов.

Для квартала в целом устанавливаются места размещения машино-мест, устанавливается обеспеченность местами в детских дошкольных учреждениях, школах, показываются озелененные территории квартала. В последующем, при размещении объектов в соответствии с утвержденным ППТ на отдельных земельных участках (в том числе образуемых в соответствии с Проектом планировки и проектом межевания территории) возможны превышения показателей при условии, что в целом на квартал отклонений нет. Такой подход позволяет реализовывать политику по устойчивому развитию территорий кварталов и микрорайонов и системно выстраивать отношения с застройщиками.

Именно такой подход отражен на федеральном уровне в документах, регулирующих правила планировки городских поселений. В соответствии с Приложением Г «Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон» (обязательное) СП 42.133330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ №1034/пр от 30.12.2016 г.) устанавливаются следующие показатели плотности застройки участков территориальных зон:

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
<b>Жилая</b>		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
То же - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
<b>Общественно-деловая</b>		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
<b>Производственная</b>		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

\*Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

**Примечания**

**1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.**

В соответствии с Примечанием 1 к указанному приложению для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приводятся для территории квартала (брутто). Иная трактовка положений градостроительного законодательства лишает документацию по планировке территории самостоятельного смысла.

Подтверждением подобного подхода является практика подавляющего числа регионов, в том числе: г.Москва, г.Санкт-Петербурга, Воронежской области, Липецкой области. Этот же подход был применен при утверждении проекта планировки территории Юго-Западного жилого района-II в городе Курске.

## ПРИЛОЖЕНИЕ №2

№	Действующая редакция	Проект	Примечания
1	Ст. 1.1. Квартал - (микрорайон) - основной планировочный элемент жилой застройки в структуре муниципального образования "Город Курск", не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры города, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования;	Ст. 1.1. Квартал – планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами.	СП 42.13330.2016
2	Ст. 1.1. коэффициент застройки - отношение застроенной части территории земельного участка ко всей площади участка в %	Ст. 1.1. коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала).	СП 42.13330.2016 приложение Б
3	Ст. 1.1. коэффициент использования территории (КИТ) - отношение суммарной общей площади зданий, жилых зданий на земельном участке к площади участка;	Ст. 1.1. коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).	СП 42.13330.2016 приложение Б Коэф. плотности застройки
4	Ст. 1.1. коэффициент озеленения - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади всего земельного участка в %;	Ст. 1.1. коэффициент озеленения - отношение площади озелененной территории к площади всего земельного участка (квартала) в %;	Приведение понятия в соответствие с понятием озелененной территории, содержащемся в ПЗЗ города Курска
5	Озелененные территории общего пользования – понятие отсутствует.	Ст. 1.1. Озелененные территории общего пользования – озелененные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе в целях рекреации (городские леса, лесопарки, парки, бульвары, скверы, городские сады и др.).	
6	Ст. 10.6...п. 2 Минимальные площади земельных участков для многоквартирных жилых домов рассчитываются по формуле:	Ст. 10.6 п. 2 Минимальные площади земельных участков могут устанавливаться градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны.	

	<p><math>S_{min} = S \times Y</math>,</p> <p>где <math>S</math> - общая площадь жилых помещений; <math>Y</math> - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 кв. м общей площади жилых помещений. При расчете жилой обеспеченности 18 кв. м/чел. удельный показатель земельной доли принимать не менее 0,92. При другой расчетной жилой обеспеченности удельный показатель считать по формуле:</p> $Y_{z.d.} = \frac{18}{H}$ <p>где <math>Y_{z.d.}</math> - показатель земельной доли при 18 кв. м/чел., равный 0,92;</p> <p><math>H</math> - расчетная жилищная обеспеченность.</p>		
7	Ст. 10.7. п. 1 Коэффициент застройки и использования территории устанавливается для земельных участков, предназначенных для строительства жилой застройки, кроме блокированных жилых домов.	Ст. 10.7. п. 1 Коэффициент застройки и плотности застройки устанавливается для земельных участков (кварталов), предназначенных для строительства жилой застройки, кроме блокированных жилых домов.	СП 42.13330.2016 приложение Б Коэф. застройки, Коэф. плотности застройки
8	Ст. 10.7. п. 2. Площадь застроенной части участка определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, площади погрузочных устройств, подземные сооружения, над которыми не могут располагаться здания и сооружения.	Ст. 10.7. п. 2. Площадь, занятая под зданиями и сооружениями, определяется в соответствии с положениями соответствующего свода правил, в зависимости от вида объекта капитального строительства.	
9	Ст. 10.7. п. 3. В площадь застроенной части участка не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железнодорожными дорогами, площадками для отдыха, зелеными насаждениями, открытymi автостоянками, подземными зданиями и сооружениями или их частями, если над ними могут располагаться здания и сооружения.	Ст. 10.7. п.3. В площадь застроенной части участка (квартала) не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железнодорожными дорогами, площадками для отдыха, зелеными насаждениями, открытыми автостоянками, подземными зданиями и сооружениями или их частями, если поверхность земли (надземная территория) над ними используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.	

10	<p>Ст.10.7 п.5. Общая (суммарная) площадь зданий определяется как сумма общей площади зданий, сооружений, в том числе и подземных.</p>	<p>Ст. 10.7 п. 5. Подсчет площади зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с положениями соответствующего свода правил, в зависимости от вида объекта капитального строительства.</p> <p>При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.</p>	
11	<p>Ст.10.11 п.1 К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке</p>	<p>Ст. 10.11 п. 1 К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.</p> <p>Не более 70% озеленения земельного участка может размещаться на эксплуатируемой кровле или иных застроенных частях земельного участка.</p>	
12	<p>Ст.10.11 п.2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;</li> <li>открытыми спортивными площадками;</li> <li>площадками для выгула собак;</li> <li>грунтовыми пешеходными дорожками;</li> <li>малыми архитектурными формами;</li> <li>другими подобными объектами.</li> </ul> <p>Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.</p>	<p>Ст.10.11 п.2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;</li> <li>открытыми спортивными площадками;</li> <li>площадками для выгула собак;</li> <li>грунтовыми пешеходными дорожками;</li> <li>малыми архитектурными формами;</li> <li>другими подобными объектами.</li> </ul> <p>Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.</p> <p>Спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле или иных застроенных</p>	

13	Ст.10.11 п.3 таблица 1 строка 1	частях земельного участка.	
	Многоквартирные жилые дома	23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке	Многоквартирные жилые дома <*> 23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
			<*> - Нормативная минимальная площадь озеленения в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площади озеленения земельных участков.
14	Ст.10.11 п.7 отсутствует		Ст. 10.11. п.7 При образовании земельных участков для размещения многоквартирных домов площадь озеленения земельного участка может быть уменьшена, но не более чем на 90% от площади необходимого озеленения земельного участка, в случае если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрено размещение зеленых насаждений общего пользования при условии соблюдения параметров озеленения земельных участков, установленных настоящими Правилами. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах зеленые насаждения общего пользования при соблюдении радиуса их доступности 800 метров от границы земельного участка, на котором расположен основной объект.
15	Ст. 10.12 п. 6 Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке:  для жилых многоквартирных домов не менее 50% от расчетного. Оставшееся количество машино-мест допускается размещать на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок;  для объектов иного назначения 100% от расчетного.  Возможно размещение за пределами		Ст. 10.12 п. 6 дополнить абзацем 5, Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке:  для жилых многоквартирных домов не менее 50% от расчетного. Оставшееся количество машино-мест допускается размещать на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок;  для объектов иного назначения 100% от расчетного. Возможно размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест при обосновании в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их

	<p>земельного участка основного объекта части машино-мест при обосновании в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.</p> <p>Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков возможно не более чем на 10% от требуемого, за исключением торговых центров (см. подпункт 8 пункта 10.3 настоящих Правил).</p>	<p>размещения в границах квартала.</p> <p>Для жилых многоквартирных домов возможно размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест, превышающей установленный абзацем 2 настоящего пункта размер, при обосновании в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала. При этом количество машино-мест, размещаемых на территории земельного участка основного объекта, должно составлять не менее 10% от расчетного.</p> <p>Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков возможно не более чем на 10% от требуемого, за исключением торговых центров (см. подпункт 8 пункта 10.3 настоящих Правил).</p>																																					
16	<p>Ст. 11.2.3 п. 5 пп. 2 коэффициент застройки и коэффициент использования территории для многоквартирных домов следует принимать:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Этажность зданий</th><th>Коэффициент застройки (%)</th><th>Коэффициент использования территории</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td><td>30 - 40</td><td>0,4 - 0,5</td></tr> <tr> <td>3</td><td>25 - 35</td><td>0,4 - 0,7</td></tr> <tr> <td>4</td><td>19 - 35</td><td>0,5 - 0,8</td></tr> </tbody> </table>	Этажность зданий	Коэффициент застройки (%)	Коэффициент использования территории	1 - 2	30 - 40	0,4 - 0,5	3	25 - 35	0,4 - 0,7	4	19 - 35	0,5 - 0,8	<p>Ст. 11.2.3 п. 5 пп. 2 коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки для многоквартирных домов следует принимать:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Этажность зданий</th><th colspan="2">Коэффициент застройки (%)</th><th colspan="2">Коэффициент плотности застройки</th></tr> <tr> <th>для квартала</th><th>для земельного участка</th><th>для квартала</th><th>для земельного участка</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td><td>30 - 40</td><td>[REDACTED]</td><td>0,4 - 0,5</td><td>[REDACTED]</td></tr> <tr> <td>3</td><td>25 - 35</td><td>[REDACTED]</td><td>0,4 - 0,7</td><td>[REDACTED]</td></tr> <tr> <td>4</td><td>19 - 35</td><td>[REDACTED]</td><td>0,5 - 0,8</td><td>[REDACTED]</td></tr> </tbody> </table>	Этажность зданий	Коэффициент застройки (%)		Коэффициент плотности застройки		для квартала	для земельного участка	для квартала	для земельного участка	1 - 2	30 - 40	[REDACTED]	0,4 - 0,5	[REDACTED]	3	25 - 35	[REDACTED]	0,4 - 0,7	[REDACTED]	4	19 - 35	[REDACTED]	0,5 - 0,8	[REDACTED]	СП 42.13330.2016 приложение Б
Этажность зданий	Коэффициент застройки (%)	Коэффициент использования территории																																					
1 - 2	30 - 40	0,4 - 0,5																																					
3	25 - 35	0,4 - 0,7																																					
4	19 - 35	0,5 - 0,8																																					
Этажность зданий	Коэффициент застройки (%)		Коэффициент плотности застройки																																				
	для квартала	для земельного участка	для квартала	для земельного участка																																			
1 - 2	30 - 40	[REDACTED]	0,4 - 0,5	[REDACTED]																																			
3	25 - 35	[REDACTED]	0,4 - 0,7	[REDACTED]																																			
4	19 - 35	[REDACTED]	0,5 - 0,8	[REDACTED]																																			
17	<p>Ст. 11.2.4 п. 5 пп. 1 коэффициент застройки и коэффициент использования территории для многоквартирных домов следует принимать:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Этажность</th><th>Коэффициент</th><th>Коэффициент</th></tr> </thead> </table>	Этажность	Коэффициент	Коэффициент	<p>Ст. 11.2.4 п. 5 пп. 1 коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки для многоквартирных домов следует принимать:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Этажность зданий</th><th colspan="2">Коэффициент застройки (%)</th><th colspan="2">Коэффициент плотности застройки</th></tr> </thead> </table>	Этажность зданий	Коэффициент застройки (%)		Коэффициент плотности застройки		СП 42.13330.2016 приложение Б																												
Этажность	Коэффициент	Коэффициент																																					
Этажность зданий	Коэффициент застройки (%)		Коэффициент плотности застройки																																				

номер	коэффициент застройки и коэффициент использования территории	занятой земельной площадью зданий и сооружений в зоне застройки (%)	коэффициент использования территории	коэффициенты застройки и коэффициенты использования территории для земельных участков				
				для квартала	для земельного участка	для квартала	для земельного участка	для квартала
5	17 - 30	0,5 - 0,9						
6	14 - 26	0,5 - 1,0						
7	14 - 25	0,6 - 1,0						
8	13 - 25	0,6 - 1,1						
18	Ст. 11.2.4 п. 6 При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутривартальных скверов (садов) общего пользования при наличии градостроительного обоснования.	Ст. 11.2.4 п. 6 Исключить.						
19	Ст. 11.2.5 п. 5 пп. 1 коэффициент застройки и коэффициент использования территории для многоквартирных домов следует принимать:	Ст. 11.2.5 п. 5 пп. 1 коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки для многоквартирных домов следует принимать:	Ст. 11.2.5 п. 5 пп. 1 коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки для многоквартирных домов следует принимать:	СП 42.13330.2016 приложение Б				
	Этажность зданий 9 и более этажей	Коэффициент застройки, %	Коэффициент использования территории	Этажность зданий 9 и более этажей	Коэффициент застройки, %	Коэффициент плотности застройки		
	Застойка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	40	1,4		для квартала	для земельного участка	для квартала	для земельного участка
	Реконструируемая застройка многоквартирными многоэтажными	60	1,6	Застойка многоквартирными многоэтажными жилыми домами, в том числе реконструируемая	60		1,6	

	жилыми домами			
20	Ст. 11.2.5 п. 6 При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутrikвартальных скверов (садов) общего пользования при наличии градостроительного обоснования.	Ст. 11.2.5 п. 6 Исключить.		
21	Ст. 11.3.2 п. 4 пп. 4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для общественно-деловой зоны размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов с включением объектов инженерной инфраструктуры: 4) благоустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка;	Ст. 11.3.2 п. 4 дополнить: Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для общественно-деловой зоны размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов с включением объектов инженерной инфраструктуры: 4) благоустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка. Для жилой застройки благоустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) может производиться за счет элемента планировочной структуры (квартала), на который разрабатывается документация по планировке территории, с учетом особенностей, установленных для соответствующей территориальной зоны;		