

**Администрация
Заволжского сельского поселения
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

29.04.2014 г.

№ 159

**Об утверждении местных нормативов
градостроительного проектирования
Заволжского сельского поселения
Ярославского муниципального района
Ярославской области для размещения на
территории поселения жилых домов
повышенной этажности**

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 Администрации Ярославской области от 13.02.2008 № 33-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ярославской области», Уставом Заволжского сельского поселения, Постановлением Администрации Заволжского сельского поселения от 25.05.2012 № 167 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования Заволжского сельского поселения Ярославского муниципального района Ярославской области», с изменениями (Постановление Администрации Заволжского сельского поселения от 15.04.2014 №130), Администрация Заволжского сельского поселения ЯМР ЯО, **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить Местные нормативы градостроительного проектирования Заволжского сельского поселения Ярославского муниципального района Ярославской области для размещения на территории поселения жилых домов повышенной этажности (Приложение);
2. Опубликовать настоящее Постановление в газете «Ярославский Агрокурьер»;
3. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на заместителя главы Администрации Заволжского сельского поселения И. К. Бурлакову;
4. Настоящее Постановление вступает в силу с даты официального опубликования.

Утверждены Постановлением
Главы Заволжского СП
ЯМР Ярославской области
№159 от 29.04.2014

**Местные нормативы градостроительного проектирования
Заволжского сельского поселения ЯМР Ярославской области
для размещения на территории поселения жилых домов
повышенной этажности**

Администрация Заволжского СП ЯМР ЯО
Апрель 2014 года

1. Нормативно-правовая база. Особенности Заволжского СП и входящих в него населенных пунктов для возможности реализации строительства жилья повышенной этажности.

2.1. Настоящие нормативы подготовлены в связи с принятием Постановления Правительства Ярославской области от 3 апреля 2013г. № 325-П «О внесении изменения в Постановление Администрации области от 13.02.2008г. № 33-А».

Определено, что возможность размещения в жилой зоне сельских населенных пунктов жилых домов повышенной этажности может быть установлена в местных нормативах градостроительного проектирования, с учетом особенностей населенных пунктов. Ранее указывалось, что в сельских населенных пунктах допускаются дома высотой до 4 этажей.

Таким образом, после вступления в силу вышеуказанного Постановления (с момента подписания), в жилой зоне сельских населенных пунктов следует предусматривать преимущественно жилые дома усадебного и коттеджного типа, допускаются многоквартирные малоэтажные жилые дома, блокированные жилые дома с земельными участками при домах (квартирах).

Возможность размещения в жилой зоне сельских населенных пунктов многоквартирных многоэтажных жилых домов может быть установлена в местных нормативах градостроительного проектирования, с учетом особенностей населенных пунктов в соответствии с требованиями действующих норм и технических требований.

В Правилах землепользования и застройки соответствующих муниципальных образований области возможность размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов должна быть установлена градостроительным регламентом зоны в числе условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Жилая застройка в 5 этажей и выше считается застройкой повышенной этажности.

2.2. Кроме этого, возможность размещения в сельских населенных пунктах Ярославской области жилых домов повышенной этажности устанавливается:

На федеральном уровне – введенной в действие с 20.05.2011г. актуализированной редакцией свода правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». (СНиП 2.07.01-89*)

В данном документе (п. 5.11) устанавливается, что в сельских населенных пунктах следует предусматривать преимущественно жилые дома усадебного и коттеджного типов, допускаются многоквартирные малоэтажные дома, но при этом в п. 1.1 отмечается, что Свод правил включает **основные требования** к планировке и застройке поселений. **Конкретизацию** этих требований следует осуществлять при разработке региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Кроме того, часть 5 статьи 24 Градостроительного кодекса РФ позволяет утверждать региональные нормативы с учетом **особенностей поселений**.

На региональном уровне – Законом Ярославской области № 66-з от 11.10.2006г. «О градостроительной деятельности на территории Ярославской области», в статьях 8, часть 3 и 9, часть 1 которого устанавливается, что в состав региональных нормативов градостроительного проектирования включаются **дифференцированные применительно к различным типам населенных пунктов** рекомендуемые показатели для определения потребности в территориях различного назначения, включая территории для размещения **различных типов жилищного** и иных видов строительства, а региональные нормативы градостроительного проектирования разрабатываются с **учетом особенностей** территорий муниципальных образований Ярославской области.

2.3. Для реализации жилищных программ на территории Ярославской области требуется предложение земельных участков с наиболее предпочтительными возможностями для их освоения. Точечная застройка себя исчерпала, к тому же она не может быть использована для решения задач массового строительства. В первую очередь для массовой застройки нужно рассматривать территории, прилегающие к сложившейся застройке и в достаточной мере обеспеченные возможностью наиболее экономически эффективного подключения инженерных коммуникаций и обеспечения развития инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры. В Ярославском муниципальном районе это земли, прилегающие к г.Ярославлю, но находящиеся на территориях соответствующих сельских поселений. Многочисленные проработки убедительно доказывают необходимость застройки подобных территорий жильем повышенной этажности.

Таким образом, принятие настоящих местных нормативов градостроительного проектирования является как необходимой, так и возможной мерой, направленной на безусловное развитие Заволжского сельского поселения в целом.

2.4. Настоящие нормативы подготовлены для реализации возможностей строительства жилых домов повышенной этажности на территории Заволжского сельского поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ярославской области, с учетом имеющихся соответствующих федеральных, региональных и местных градостроительных норм.

2.5. В соответствии с пунктом 6 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разработка и утверждение местных (муниципальных) нормативов градостроительного проектирования должны быть выполнены с учетом особенностей населенных пунктов в границах муниципальных образований.

2.6. Территория Заволжского СП является одновременно зоной взаимовлияния Ярославской агломерации (областного центра, городского округа г. Ярославль) как единого исторически сложившегося географического, социально-экономического и градостроительного механизма. Жители г. Ярославля и ЗСП совместно пользуются единой сложившейся инженерной и транспортной инфраструктурой, объектами связи и информации. Поселение и город активно участвуют во внутриагломерационном обмене занятым населением. Ускоренные темпы капитализации земельных ресурсов привели к частичной утрате сельскохозяйственных функций сельского поселения в пригородной зоне города. Высокий уровень транспортной доступности и развития инженерной инфраструктуры способствуют привлечению потенциальных инвесторов в освоение на территории Заволжского СП земельных участков под жилищное и иное строительство.

Непосредственная близость и удобная транспортная доступность до центра области - г. Ярославля, позволяют прогнозировать, что, как в настоящее время, так и в перспективе, жители поселения будут пользоваться городскими объектами эпизодического и, частично, периодического спроса - учебными заведениями, учреждениями культуры, спортивными центрами, расположенными в г. Ярославле - наряду с использованием объектов соцкультбыта, находящихся или размещаемых на территории поселения. Это несомненно следует учитывать при принятии градостроительных решений.

Кроме того, в зоне от 5 до 10 км от границ городского округа Ярославль, следует, для ограничения негативного воздействия объектов строительства на окружающую среду, ограничить размещение новых производственных объектов I, II классов опасности.

Заволжское СП имеет население 8,2 тысячи человек и территорию 31,7 тыс. Га. Показатель плотности населения – 0,25 чел/Га общей площади, является далеко не самым высоким среди сельских поселений ЯМР, привлекательность ряда которых по возможностям осуществления инвестиций в жилищное строительство гораздо ниже. При этом отмечается стабильный рост численности населения ЗСП как ежегодный, так и по отношению к показателям советского периода. Земли

населенных пунктов занимают 7,3% территории поселения, земли сельхозназначения – 78,6% (по материалам схемы территориального планирования ЯМР). Имеется недостаток отдельных видов объектов соцкультбыта (детских дошкольных учреждений, физкультурно-спортивной инфраструктуры), недостаточное развитие инженерной и транспортной инфраструктуры, недостаточное, по материалам утвержденного Генплана поселения, развитие жилищного строительства. При этом, можно сделать вполне обоснованный вывод, что часть земель сельхозназначения - в первую очередь это касается земель, находящихся в непосредственной близости к г. Ярославлю - утратила свое первоначальное назначение, и в будущем никак не сможет по этому назначению использоваться. Эти земли целесообразно использовать под жилищное строительство, а так как большинство таких земель и так не обрабатывается, то показатели производства сельхозпродукции не ухудшатся.

По материалам утвержденного Генплана ЗСП, для обеспечения дальнейшего развития поселения, устойчивости социально-демографической структуры населения, роста доходной части бюджета, развития социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, повышения социально-экономической и градостроительной эффективности использования территорий, повышения благосостояния населения и его прав на благоприятную среду проживания, в том числе требуется:

- создание условий для строительства жилья;
- создание новых рабочих мест;
- строительство объектов социально-культурного и бытового назначения, создание всеобщей доступности и общественно приемлемого качества базовых социальных услуг;
- строительство новых жилых образований;
- обогащение архитектурно-пространственной структуры сложившейся в ряде населенных пунктов типовой среднеэтажной застройки.

По результатам комплексной оценки территории ЗСП, выполненной в Генплане ЗСП, сделан вывод о привлекательности инвестиций в жилищное строительство на территории поселения.

Кроме этого, предпосылками для развития массового жилищного строительства являются:

- реальные намерения правообладателей земельных участков по размещению на территориях, примыкающих к городу, застройки жильем повышенной этажности в виде реализации проектов комплексного освоения территорий.

- достаточно высокая стоимость земельных участков под будущее строительство жилья повышенной этажности, что обеспечивает более эффективное развитие рыночных механизмов при организации такого строительства, а также определенно положительную экономику строительства при имеющемся платежеспособном спросе будущих потребителей жилья, в том числе жителей г.Ярославля и других регионов.

- Президент Российской Федерации В.В.Путин в своём Указе № 600 от 07.05.2012г. **«О мерах по обеспечению граждан доступным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»** отметил необходимость разработки государственной программы, предусматривающей строительство жилья и объектов инфраструктуры на земельных участках, примыкающих к крупным городам. Настоящие нормативы являются реальным шагом по выполнению Указа Президента на местном уровне.

- при реализации возможностей строительства жилья повышенной этажности поселение получит значительное увеличение налогооблагаемой базы и развитие инженерной, социальной и транспортной инфраструктур.

- в непосредственной близости к границе между поселением и городским округом Ярославль со стороны Ярославля примыкают многоэтажные жилые дома с практически полным набором количества этажей повышенной этажности (9,10,12,14,16,17). Прилегающие территории поселения смогут быть эффективно развиты с учетом возможностей инфраструктуры города и в едином архитектурном стиле.

Таким образом, Заволжское СП может являться территориальной единицей, особенности которой позволяют развивать строительство жилья повышенной этажности.

1.7. Возможность размещения на территории поселения жилых домов повышенной этажности должна быть закреплена в градостроительных регламентах соответствующих жилых зон Правил землепользования и застройки поселения как условно разрешенный вид использования.

1.8. Для определения населенных пунктов, где может быть разрешено строительство жилья повышенной этажности, оценивался ряд показателей, результаты оценки сведены в Таблицу 1. При этом необходимая инженерная и транспортная инфраструктура в должной степени присутствует в каждом из определенных населенных пунктов, кроме того, развитие социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры этих населенных пунктов будет осуществлено через развитие крупных проектов комплексного освоения территорий – «Зеленый Бор», «Миллениум», «Яковлевская слобода», застройку земель бывшего хозяйства ГУ ЦБ по ЯО «Красный Бор», «Полесье», а в п. Заволжье – посредством строительства отдельных объектов социально-культурного и бытового назначения. Все вышеперечисленные процессы осуществляются с учетом механизмов государственно-частного партнерства. При этом, возможности строительства жилья повышенной этажности посредством размещения отдельных объектов внутри массивов существующей малоэтажной застройки не рассматриваются.

Таблица 1.

№ п/п	Населенный пункт	Необходимость нового жилищного строительства по материалам Генплана	Тяготение к функции межселенного центра (по материалам СТП ЯМР)	Наличие крупных проектов комплексного освоения территорий	Численность поселения более 500 чел.	Возможность строительства жилья повышенной этажности
1.	д. Ермолово	+		+		Среднеэтажное жилье
2.	д. Липовицы	+		+		Среднеэтажное жилье
3.	п. Заволжье	+	+		+	Среднеэтажное жилье
4.	п. Красный Бор	+	+	+	+	Средне- и многоэтажное жилье
5.	д. Полесье – на территориях, примыкающих к г.Ярославль	+		+		Средне- и многоэтажное жилье

6.	д. Мостец – на территориях, расположенных к югу от подъезда к ЖК «Зеленый Бор»	+		+		Средне- и многоэтажное жилье
----	--	---	--	---	--	------------------------------

По результатам оценки сделаны выводы о принципиальной возможности строительства среднеэтажного жилья в населенных пунктах д. Ермолово и Липовицы, а средне- и многоэтажного – в населенных пунктах п. Заволжье, п. Красный Бор, д. Полесье, д. Мостец (в двух последних – на определенных территориях).

1.9. Настоящие нормативы градостроительного проектирования не содержат расчётные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека ниже, чем расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащиеся в федеральных, региональных и местных нормах.

1.10. Нормативы обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности, осуществляющих свою деятельность на территории Заволжского сельского поселения, независимо от их организационно-правовой формы.

1.11. Нормативы градостроительного проектирования Заволжского сельского поселения входят в систему нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительную деятельность в Заволжском СП.

1.12. Требования настоящих нормативов с момента их утверждения и вступления в силу предъявляются к вновь разрабатываемой градостроительной и проектной документации, а также к иным видам деятельности, приводящим к изменению сложившегося состояния территории, недвижимости и среды проживания.

1.13. Нормативы распространяются на планировку и застройку территории Заволжского сельского поселения Ярославской области в пределах его границ.

Нормативы применяются при подготовке, согласовании, утверждении и реализации документов территориального планирования (схемы территориального планирования Ярославского муниципального района, генерального плана Заволжского сельского поселения) с учетом перспективы развития поселения, входящих в его состав населенных пунктов, а также используются для принятия решений органами государственной власти и местного самоуправления, органами контроля и надзора.

1.14. По вопросам, не рассматриваемым в нормативах, следует руководствоваться законами и нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации в соответствии с требованиями Федерального закона от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании», в том числе федеральными и региональными нормами градостроительного проектирования.

При этом положения федеральных норм, (актуализированная редакция свода правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 2.07.01-89*) имеют приоритет над соответствующими положениями региональных норм (Постановление Администрации Ярославской области № 33-а от 13.02.2008г. «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ярославской области»). Последние применяются постольку, поскольку не противоречат аналогичным федеральным нормам.

2. Общие требования к жилой застройке.

2.1. Для предварительного определения потребности в селитебной территории в районах массовой застройки следует принимать укрупненные показатели в расчете на 1000 человек: при средней этажности жилой застройки от 4 до 8 этажей - 8 гектаров; при средней этажности жилой застройки от 9 этажей и выше - 7 гектаров, в соответствии с п.2.2.1.3. региональных нормативов градостроительного проектирования.

2.2. При определении соотношения типов нового жилищного строительства необходимо исходить из учета конкретных возможностей развития поселения, наличия территориальных ресурсов, градостроительных и историко-архитектурных особенностей, существующей строительной базы и рыночных условий.

2.3. Жилые зоны населенных пунктов предназначены для организации здоровой, удобной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным и бытовым потребностям.

2.4. В состав жилых зон могут включаться:

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей включительно);
- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (5-6 этажей);
- зоны застройки многоэтажными жилыми домами (7 и более этажей).

2.5. На жилых территориях могут размещаться:

- жилые дома различных типов застройки, элементы озеленения и благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данных домов;
- отдельно-стоящие, встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные объекты социального назначения, в том числе объекты здравоохранения, дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования;
- объекты коммунально-бытового назначения;
- объекты делового, коммерческого и общественного назначения;
- объекты общего пользования, в том числе парки, сады, скверы, бульвары;
- объекты для хранения индивидуального автомобильного транспорта;
- объекты транспортной инфраструктуры;
- объекты инженерного обеспечения;
- иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности населения и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду.

2.6. Планировочная организация жилых территорий должна предусматривать пространственные взаимосвязи элементов планировочной структуры, жилой застройки, объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования.

2.7. Для определения размеров территорий жилых зон допускается применять укрупненные показатели в расчете на 1000 человек (п. 2.1. данного раздела).

2.8. Границы жилых зон устанавливаются при подготовке Правил землепользования и застройки с учетом:

- а) возможности сочетания в пределах одной зоны различных видов существующего и планируемого использования территории;
- б) функциональных зон и параметров их планировочного развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района;
- в) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- г) планируемых изменений границ земель в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- д) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства.

2.9. Границы жилых зон могут устанавливаться по:

- а) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- б) красным линиям;
- в) границам земельных участков, а также по линиям, намечаемым собственниками участков в случае предстоящего раздела таких участков;
- г) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- д) естественным границам природных объектов.

2.10. Состав жилых зон, а также особенности использования их земельных участков определяются Правилами землепользования и застройки поселения с учетом ограничений, установленных градостроительным, земельным, природоохранным, санитарным, иным специальным законодательством, настоящими нормативами, а также специальными нормами.

2.11. Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах.

В цокольном, на первом и втором этажах жилого здания допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, с учетом организации достаточного количества парковочных мест.

Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

В жилых зданиях не допускается размещение объектов, оказывающих вредное воздействие на человека в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

2.12. При проектировании жилой застройки должны быть обеспечены условия безопасности среды проживания населения по санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям.

2.13. При проектировании жилой застройки должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, защите территории от шума, вибрации, загрязнений атмосферного воздуха, электрических, ионизирующих и электромагнитных излучений, радиационного, химического, микробиологического, паразитологического загрязнений в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов.

2.14. При проектировании жилой застройки, в целях создания среды жизнедеятельности, доступной для инвалидов и маломобильных групп населения, разрабатываемая документация должна соответствовать требованиям действующего законодательства.

2.15. Размещение зданий и сооружений вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.) должно быть компактным и не выходить за линию застройки улиц и магистралей.

При размещении указанных зданий и сооружений следует обеспечивать гигиенические нормативы по шуму.

2.16. Элементы планировочной структуры массовой жилой застройки.

2.16.1. Жилой район - структурный элемент жилой застройки площадью от 80 до 250 гектаров. Население жилого района обеспечивается комплексом объектов повседневного и периодического обслуживания в пределах планировочного района.

2.16.2. Микрорайон (квартал) - структурный элемент жилой застройки площадью от 10 до 80 гектаров, с населением, обеспеченным объектами повседневного обслуживания в пределах своей территории, а объектами периодического обслуживания - в пределах нормативной доступности.

2.16.3. Территория размером от 1,5 до 10 га является группой жилой застройки. Такие группы формируются в виде части микрорайона (квартала).

2.16.4. Территория, размером до 1,5 га, на которой размещается жилой дом (дома) с придомовой территорией, является участком жилой застройки.

2.17. При проектировании жилой застройки на территории жилых районов, микрорайонов (кварталов) обосновывается тип застройки, отвечающий предпочтительным условиям развития данной территории в соответствии с п.2.4 данных нормативов.

Градостроительные характеристики жилой застройки (этажность, размер участка) зависят от места ее размещения в планировочной и функциональной структуре территории поселения.

Тип застройки определяется с учётом архитектурно-планировочных, санитарно-гигиенических и экологических требований.

2.18. При планировании жилой застройки повышенной этажности на территориях жилого района или микрорайона (квартала) :

- реализация проекта осуществляется через механизм комплексного освоения территории ;
- необходимо подготовить и утвердить в установленном порядке документацию по планировке территории.

3. Нормативные параметры многоэтажной жилой застройки.

3.1. При проектировании жилой зоны многоэтажной застройки на территории поселения расчётную плотность населения жилого района рекомендуется принимать не менее 70 чел/га, а для зон с высокой степенью градостроительной ценности территории – не менее 130 чел/га, в соответствии с п.2.2.3.1. региональных нормативов градостроительного проектирования.

При строительстве на площадках, требующих сложных мероприятий по инженерной подготовке территории, плотность населения допускается увеличивать, но не более чем на 20 %.

Настоящие показатели используются для жилых районов с числом жителей до 20 тысяч.

3.2. Расчётную плотность населения территории микрорайона рекомендуется принимать не менее 139 чел/га, для зон со средней степенью градостроительной ценности территории – не менее 254 чел/га, для зон с высокой степенью градостроительной ценности территории – не менее 308 чел/га, в соответствии с п.2.2.3.2. региональных нормативов градостроительного проектирования. Настоящие показатели действительны на расчётный срок реализации утвержденного Генплана Заволжского СП (2017 год).

3.3. В микрорайонах (кварталах) расчетная плотность населения не должна превышать 450 чел./га.

3.4. Зоны различной степени градостроительной ценности территории и их границы определяются с учетом кадастровой стоимости земельного участка, уровня обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктурами, объектами обслуживания, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей.

3.5. Границы расчетной территории микрорайона следует устанавливать по красным линиям магистральных улиц и улиц местного значения, по осям проездов или пешеходных путей, по естественным рубежам, а при их отсутствии - на расстоянии 5 м от линии застройки. Из расчетной территории микрорайона должны быть исключены площади участков объектов районного и общегородского значений, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность, а также объектов повседневного пользования, рассчитанных на обслуживание населения смежных микрорайонов в нормируемых радиусах доступности (пропорционально численности обслуживаемого населения). В расчетную территорию следует включать все площади участков повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях, а также в подземном и надземном пространствах. В условиях реконструкции сложившейся застройки в расчетную территорию микрорайона следует включать территорию улиц, разделяющих кварталы и сохраняемых для пешеходных передвижений внутри микрорайона или для подъезда к зданиям, с учетом организации достаточного количества мест для парковок.

3.6. При формировании в микрорайоне единого физкультурно-оздоровительного комплекса для школьников и населения и уменьшении удельных размеров площадок для занятий физкультурой необходимо соответственно увеличивать плотность населения.

3.7. При застройке территорий, примыкающих к лесам и лесопаркам или расположенных в их окружении, суммарную площадь озелененных территорий допускается уменьшать, но не более чем на 30 процентов, соответственно увеличивая плотность населения.

3.8. Плотность застройки при проектировании жилой зоны повышенной этажности следует обеспечивать в следующем виде.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки (показатель застроенности территории) – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка;

- коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка. При этом, при подсчёте 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, автостоянок и другие виды благоустройства.

3.9. Интенсивность использования территории застройки характеризуется плотностью жилой застройки и показателем застроенности территории.

Плотность застройки и показатель застроенности территорий жилых зон необходимо принимать с учетом градостроительной ценности территории, состояния окружающей среды, других особенностей градостроительных условий.

3.10. Для уточнения обозначенных выше показателей плотности застройки при проектировании жилой зоны повышенной этажности следует руководствоваться предельными (не более приведенных) показателями, установленными в Таблице 2.

Таблица 2.

	Зоны жилой застройки	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
1.	Застройка многоквартирными жилыми домами 9 и более этажей (многоэтажная)	0,4	Не устанавливается
2.	Застройка многоквартирными жилыми домами 7-8 этажей (многоэтажная)	0,5	Не устанавливается
3.	Застройка многоквартирными жилыми домами 5-6 этажей (среднеэтажная)	0,5	Не устанавливается

Примечание: показатели коэффициента плотности застройки, которые не устанавливаются настоящими нормами, могут быть любыми, с учетом требований технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, по обеспечению безопасности, по обеспечению предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, и т.д.

3.11. Другие нормативные параметры организации жилой застройки повышенной этажности – обеспеченность площадками дворового благоустройства, озеленёнными территориями, местами хранения автомобилей, контейнерами для отходов, потребность населения в объектах социального и культурно-бытового обслуживания, доступность таких объектов повседневного, периодического и эпизодического обслуживания населения по различным элементам планировочной структуры – следует рассчитывать на основании региональных нормативов градостроительного проектирования Ярославской области и местных нормативов градостроительного проектирования.

3.12. Улично-дорожную сеть, сеть общественного пассажирского транспорта, инженерное обеспечение территорий, вопросы экологической безопасности, охраны окружающей среды, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, обеспечения доступности объектов для маломобильных групп населения для размещения жилой застройки повышенной этажности – следует рассчитывать на основании региональных нормативов градостроительного проектирования Ярославской области и местных нормативов градостроительного проектирования.