

## Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон

- 1. Для городских поселений плотность застройки участков территориальных рекомендуется принимать не более приведенной в таблице 1.

Основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

В региональных, местных градостроительных нормативах и Правилах землепользования и застройки муниципальных образований могут быть установлены дополнительные показатели, характеризующие предельно допустимый строительный объем зданий и сооружений по отношению к площади участка; число полных этажей и допустимую высоту зданий и сооружений в конкретных зонах, а также другие ограничения, учитывающие местные градостроительные особенности (облик поселения, историческая среда, ландшафт).

Таблица 1. Показатели плотности застройки участков территориальных зон.

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
<b>ЖИЛАЯ ЗОНА:</b>		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
Тоже - 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 ЗОНА:</b>		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА:</b>		
Промышленная	0,8	2,4
Научно - производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8
<b>* Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.</b>		

### 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.

Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

- 2. 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, автостоянок и другие виды благоустройства.
- 3. Границами кварталов являются красные линии.
- 4. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания - при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более, чем на 30% при соблюдении санитарно - гигиенических и противопожарных норм., с учетом раздела 15.

Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).