

_____А.А. Трудинов

РЕШЕНИЕ

сессия

от « » 2026 г.

О внесении изменений в Местные нормативы

1. Внести в Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» 23 июня 2021 г. № 235-VII, следующие изменения:

1.1. Дополнить раздел 4 «Требования к функционально-

4.1.1. Требования к плотности застройки

Стесненные условия – это существующие условия сложившейся застройки, имеющей плотность выше нормативной, и (или) условия, исключающие возможность существенно изменять планировочные параметры размещаемых объектов.

Примечание. Плотность застройки может измеряться в абсолютных единицах (м^2 зданий/га) или в процентах застройки в границах элементов планировочной структуры: отношение суммарной площади, застроенной объектами капитального строительства (площадь застройки), ко всей площади территории по приложению Б из СП 42.

Нормативные показатели плотности застройки функциональных зон:
Плотность застройки функциональных зон следует принимать не более показателей плотности застройки, приведенных в таблице 4.1.1.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории;
- коэффициент плотности застройки – отношение суммы площадей проекций в плане наземных этажей зданий и сооружений к площади территории.

Для городских населенных пунктов плотность застройки функциональных зон следует принимать не более приведенной в таблице 4.1.1.

Таблица 4.1.1

Показатели плотности застройки функциональных зон

Функциональные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	0,4	1,2
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) и зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	0,4	0,8
Зона застройки блокированными многоквартирными жилыми домами	0,3	0,6
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	0,2	0,4
Общественно-деловая		
Многофункциональная общественно-деловая зона	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Курортная зона, зона отдыха		
Курортная зона, зона отдыха	0,5	1,6
Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

Примечания

1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории в границах ЭПС с учетом его минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры и сферы услуг, объектами инженерной, транспортной и рекреационной инфраструктур. Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки в границах земельных участков могут устанавливаться в документах градостроительного зонирования.

2 При подсчете коэффициентов плотности застройки учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются.

3 При комплексном развитии жилой и нежилой застройки, а также при размещении жилой застройки в радиусе пешеходной доступности не более 1500 м от станций скоростного внеуличного транспорта коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки в пределах территории допускается увеличивать до 0,6 и 1,6 соответственно для обеспечения проницаемости кварталов и организации коротких пешеходных маршрутов при соблюдении условий обеспечения норм инсоляции, доступности социальной инфраструктуры, обеспеченности объектами транспортной, инженерной инфраструктур, озеленения, а также при соблюдении санитарно-гигиенических норм и требований пожарной безопасности.

4 При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативной территориальной доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических норм и требований пожарной безопасности.

5 Значения показателей могут быть уточнены в ПЗЗ.

1.2. Исключить из пункта 4.2.1 абзац:

«В случае размещения на смежных земельных участках нескольких автостоянок, расположенных с разрывами между ними, не превышающими 25 м, расстояние от них до жилых домов и других зданий следует принимать с учетом общего количества машино-мест.».

1.3 Дополнить пункт 4.2.1.1 абзацем следующего содержания:

«Для расчета проектной численности населения и определения потребности в объектах социальной инфраструктуры, местах хранения автомобилей и минимальной площади отдельных элементов баланса территории участка (зоны) размещения многоквартирного жилого дома при разработке документации по планировке территорий и проектов застройки в случае многоквартирного жилищного строительства применяется коэффициент 2,3 чел. на 1 квартиру, в случае индивидуального и блокированного жилищного строительства – 2,6 чел. на 1 домовладение.»

1.4Таблицу 4.2.1.3.1 изложить в следующей редакции:

Таблица 4.2.1.3.1

**Нормируемые показатели структурных элементов планировочной
единицы IV уровня (земельный участок)**

Нормируемый параметр	Ед. изм.	Расчетный показатель
Коэффициент застройки	% площади застройки зданий от общей площади участка	устанавливается Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола»
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м ² /чел.	0,7
Для отдыха взрослого населения	м ² /чел.	0,1
Для занятий физкультурой	м ² /чел.	2,0
Для хозяйственных целей и выгула собак	м ² /чел.	0,1

Примечание: Допускается уменьшать, но не более чем на 50 % удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше, при этом минимальная общая площадь хозяйственных площадок должна быть не менее 8 м²; для занятий физической культурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса квартала (микрорайона) для школьников и населения.

1.5Таблицу 4.2.1.3.2 изложить в следующей редакции:

Таблица 4.2.1.3.2

Величины санитарных и бытовых разрывов

Нормируемый параметр	Расчетный показатель
Разрыв от открытых автостоянок и паркингов для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки, м	
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10 и менее м/м – 10
	11-50 м/м – 15
	51-100 м/м – 25
	101-300 м/м – 35
	свыше 300 м/м - 50
Торцы жилых домов без окон	10 и менее м/м – 10
	11-50 м/м – 10
	51-100 м/м – 15
	101-300 м/м – 25
	свыше 300 м/м - 35

Нормируемый параметр	Расчетный показатель
Территории школ, детских организаций, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских площадок	10 м/м и менее – 25
	11 и свыше м/м - 50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	10 и менее м/м – 25
	11-50 м/м – 50
	51-100 м/м – по расч.
	101-300 – по расч.
	свыше 300 м/м – по расч.
Расстояние от площадок общего пользования различного назначения до окон жилых и общественных зданий, м	
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	не менее 10
Для отдыха взрослого населения	не менее 8
Для хозяйственных целей	не менее 20
Площадки (места) для гигиенического выгула собак (в зависимости от шумовых характеристик)	20–40
Площадки для занятий физкультурой взрослого населения (в том числе спортивных игр в зависимости от шумовых характеристик)	10–40
Расстояние пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей до входов в жилые дома	не более 100
Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий <*>	2-3 этажа – не менее 15 4 этажа – не менее 20
Бытовые разрывы между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат <*>	2-4 этажа - не менее 10
Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения, м	
Для зданий высотой до 28 метров включительно	5-8
Для зданий высотой более 28 метров	8-10
<*> В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях бытовые разрывы могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.	

Примечание:

1. Расстояния от жилых и общественных зданий до площадок для сушки белья не нормируются.

1.6 Таблицу МНГП 5.1.1.1.1 изложить в следующей редакции:

Таблица 5.1.1.1.1

**Расчетные показатели минимально допустимого уровня
обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной
доступности дошкольных и школьных образовательных организаций**

Нормируемый показатель	Расчетный показатель для дошкольных образовательных организаций	Расчетный показатель для общеобразовательных организаций (школ, школ с углубленным изучением предметов, лицеев, гимназий)
Радиус обслуживания, м	В городских населенных пунктах - 800; в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности - 800; - в сельских населенных пунктах* - 1000. Указанный радиус обслуживания не распространяется на специализированные и оздоровительные дошкольные организации, а также на специальные дошкольные образовательные организации общего типа и общеобразовательные организации (языковые, математические, спортивные и т.п.). Указанный радиус обслуживания может быть уменьшен с учетом обеспечения требований СП 2.4.3648. * При расстояниях, свыше указанных, организуется транспортное обслуживание (до организации и обратно). Расстояние транспортного обслуживания не должно превышать 30 км в одну сторону.	
Количество мест на 10 тыс. кв. м жилой площади*	36	76
Размеры земельных участков, кв.м общ. пл. на 1 место	При вместимости на 1 место:- до 100 мест - 40 кв.м; - свыше 100 - 35 кв.м; В условиях сложного рельефа размер земельного участка должен быть увеличен на 10%. Размеры земельных участков дошкольных образовательных организаций могут быть уменьшены на 25% в условиях существующей застройки только в том случае, если обеспечены требования к земельному участку дошкольной образовательной организации.	При вместимости на 1 место: 500-600 мест - 50 кв.м; 600-800 мест - 40 кв.м; 800-1100 мест - 33 кв.м; 1100-1500 мест - 21 кв.м; более 1500 мест - 17 кв.м; но не менее 2,5 га. В условиях сложного рельефа размер земельного участка должен быть увеличен на 10%. Размеры земельных участков общеобразовательных организаций могут быть уменьшены на 20% в условиях существующей застройки только в том случае, если обеспечены требования к земельному участку общеобразовательной организации.

Нормируемый показатель	Расчетный показатель для дошкольных образовательных организаций	Расчетный показатель для общеобразовательных организаций (школ, школ с углубленным изучением предметов, лицеев, гимназий)
Минимальные показатели обеспеченности объекта общей площадью здания, кв.м общ. пл. на 1 место	19	21
Удельный вес числа дошкольных образовательных организаций, в которых создана универсальная безбарьерная среда для инклюзивного образования детей-инвалидов, в общем числе организаций (к 2020 г.), %	20	25
Требования к земельному участку по размещению инженерных сетей	Через территорию учебно-воспитательной организации не должны проходить транзитные инженерные коммуникации городского назначения - сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, энергоснабжения	

Примечания:

1. Частные дошкольные и общеобразовательные организации в расчет не включаются.
2. Частные дошкольные образовательные учреждения могут располагаться в помещениях, встроенных в жилые дома и встроенно-пристроенных к торцам жилых домов.
3. При этапной застройке на реорганизуемой территории на основании проекта планировки территории (далее ППТ) в расчет обеспеченности дошкольными образовательными организациями в эскизном предложении жилого дома на первых этапах (до начала строительства муниципальных дошкольных образовательных организаций) допускается включать частные дошкольные образовательные учреждения, расположенные в помещениях, встроенных в жилые дома и встроенно-пристроенных к торцам жилых домов. При этом до ввода в эксплуатацию дошкольных образовательных организаций предусмотренных ППТ не допускается изменения функционального назначения частного дошкольного образовательного учреждения.
4. Пути подходов учащихся к общеобразовательным организациям, реализующим программы начального общего образования, не должны пересекать проезжую часть магистральных улиц в одном уровне.
5. На территории городских населенных пунктов в районах застройки блокированными жилыми домами и индивидуальными жилыми домами радиус обслуживания общеобразовательных организаций допускается принимать аналогично сельским населенным пунктам.
6. Жилая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат.

1.7 Последний абзац пункта 5.1.1.1 изложить в следующей редакции:

«В общеобразовательных организациях, работающих в две смены, обучение 1, 5, 9-11 классов и классов для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья проводится в первую смену. Исключение составляют общеобразовательные организации, расположенные в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности.

Требования к территории общеобразовательных организаций следует принимать в соответствии с СанПиН 2.4.2.2821-10. При организации пожарных въездов, проездов и подъездов на территории ДОО и ОО руководствоваться требованиями раздела 8 СП 4.13130.2013».

Стесненные условия – это существующие условия сложившейся застройки, имеющей плотность выше нормативной, и (или) условия, исключающие возможность существенно изменять планировочные параметры размещаемых объектов.

Примечание. Плотность застройки может измеряться в абсолютных единицах (м² зданий/га) или в процентах застройки в границах элементов планировочной структуры: отношение суммарной площади, застроенной объектами капитального строительства (площадь застройки), ко всей площади территории по приложению Б из СП 42.

Нормативные показатели плотности застройки функциональных зон:

Плотность застройки функциональных зон следует принимать не более показателей плотности застройки, приведенных в таблице ?.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории;
- коэффициент плотности застройки – отношение суммы площадей проекций в плане наземных этажей зданий и сооружений к площади территории.

Для городских населенных пунктов плотность застройки функциональных зон следует принимать не более приведенной в таблице ?

Таблица ?

Показатели плотности застройки функциональных зон		
Функциональные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	0,4	1,2
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) и зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)	0,4	0,8
Зона застройки блокированными многоквартирными жилыми домами	0,3	0,6
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	0,2	0,4
Общественно-деловая		
Многофункциональная общественно-деловая зона	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Курортная зона, зона отдыха		
Курортная зона, зона отдыха	0,5	1,6
Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8
Примечания		
1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности		

застройки приведены для территории в границах ЭПС с учетом его минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры и сферы услуг, объектами инженерной, транспортной и рекреационной инфраструктур. Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки в границах земельных участков могут устанавливаться в документах градостроительного зонирования.

2 При подсчете коэффициентов плотности застройки учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются.

3 При комплексном развитии жилой и нежилой застройки, а также при размещении жилой застройки в радиусе пешеходной доступности не более 1500 м от станций скоростного внеуличного транспорта коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки в пределах территории допускается увеличивать до 0,6 и 1,6 соответственно для обеспечения проницаемости кварталов и организации коротких пешеходных маршрутов при соблюдении условий обеспечения норм инсоляции, доступности социальной инфраструктуры, обеспеченности объектами транспортной, инженерной инфраструктур, озеленения, а также при соблюдении санитарно-гигиенических норм и требований пожарной безопасности.

4 При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативной территориальной доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических норм и требований пожарной безопасности.

5 Значения показателей могут быть уточнены в ПЗЗ.

Таблица 5.1.1.1.1

**Расчетные показатели минимально допустимого уровня
обеспеченности и максимально допустимого уровня
территориальной доступности дошкольных и школьных
образовательных организаций**

Нормируемый показатель	Расчетный показатель для дошкольных образовательных организаций	Расчетный показатель для общеобразовательных организаций (школ, школ с углубленным изучением предметов, лицеев, гимназий)
Радиус обслуживания, м	В городских населенных пунктах – 500; в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности – 800; - в сельских населенных пунктах* - 1000. Указанный радиус обслуживания не распространяется на специализированные и оздоровительные дошкольные организации, а также на специальные дошкольные образовательные организации общего типа и общеобразовательные организации (языковые, математические, спортивные и т.п.). Указанный радиус обслуживания может быть уменьшен с учетом обеспечения требований СП 2.4.3648. * При расстояниях, свыше указанных, организуется транспортное обслуживание (до организации и обратно). Расстояние транспортного обслуживания не должно превышать 30 км в одну сторону.	
Количество мест на 10 тыс. кв.м. общей площади	36	76
Размеры земельных участков, кв.м общ. пл. на 1 место	При вместимости на 1 место:- до 100 мест - 40 кв.м; - свыше 100 - 35 кв.м; В условиях сложного рельефа размер земельного участка должен быть увеличен на 10%. Размеры земельных участков дошкольных образовательных организаций могут быть уменьшены на 25% в условиях существующей застройки только в том случае, если обеспечены требования к земельному участку дошкольной образовательной организации.	При вместимости на 1 место: 500-600 мест - 50 кв.м; 600-800 мест - 40 кв.м; 800-1100 мест - 33 кв.м; 1100-1500 мест - 21 кв.м; более 1500 мест - 17 кв.м; но не менее 2,5 га. В условиях сложного рельефа размер земельного участка должен быть увеличен на 10%. Размеры земельных участков общеобразовательных организаций могут быть уменьшены на 20% в условиях существующей застройки только в том случае, если обеспечены

Нормируемый показатель	Расчетный показатель для дошкольных образовательных организаций	Расчетный показатель для общеобразовательных организаций (школ, школ с углубленным изучением предметов, лицеев, гимназий)
		требования к земельному участку общеобразовательной организации.
Минимальные показатели обеспеченности объекта общей площадью здания, кв.м общ. пл. на 1 место	19	21
Удельный вес числа дошкольных образовательных организаций, в которых создана универсальная безбарьерная среда для инклюзивного образования детей-инвалидов, в общем числе организаций (к 2020 г.), %	20	25
Требования к земельному участку по размещению инженерных сетей	Через территорию учебно-воспитательной организации не должны проходить транзитные инженерные коммуникации городского назначения - сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, энергоснабжения	
Проезды	Земельный участок дошкольной образовательной организации должен быть обеспечен двумя въездами с пожарных подъездов шириной 6 м, которые выделяются красными линиями. Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей	Земельный участок школьной общеобразовательной организации должен быть обеспечен двумя въездами с пожарных подъездов шириной 6 м, которые выделяются красными линиями. Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. Пути подходов учащихся к общеобразовательным школам с начальными классами не должны пересекать проезжую часть магистральных улиц на одном уровне

Примечания:

1. Частные дошкольные и общеобразовательные организации в расчет не включаются.

2. Частные дошкольные образовательные учреждения могут располагаться в помещениях, встроенных в жилые дома и встроенно-пристроенных к торцам жилых домов.

3. При этапной застройке на реорганизуемой территории на основании проекта планировки территории в расчет обеспеченности дошкольными образовательными организациями в эскизном предложении жилого дома на первых этапах (до начала строительства муниципальных дошкольных образовательных организаций) допускается включать частные дошкольные образовательные учреждения, расположенные в помещениях, встроенных в жилые дома и встроенно-пристроенных к торцам жилых домов. При этом до ввода в эксплуатацию дошкольных образовательных организаций предусмотренных ППТ не допускается изменения функционального назначения частного дошкольного образовательного учреждения.

4. Пути подходов учащихся к общеобразовательным организациям, реализующим программы начального общего образования, не должны пересекать проезжую часть магистральных улиц в одном уровне.

5. На территории городских населенных пунктов в районах застройки блокированными жилыми домами и индивидуальными жилыми домами радиус обслуживания общеобразовательных организаций допускается принимать аналогично сельским населенным пунктам.

1.2. Таблицу 5.1.1.2.1 изложить в следующей редакции:

Таблица 5.1.1.2.1

**Расчетные показатели минимально допустимого уровня
обеспеченности населения профессионально-техническими
учреждениями**

Нормируемый показатель	Расчетное значение
Количество мест на 10 тыс. кв. м общей площади квартир для многоэтажной и смешанной застройки	10
Количество мест на 100 домовладений (ИЖС)	7,4
Размеры земельных участков, кв.м общей площади на 1 место	При вместимости: до 300 мест – 75 кв. м на 1 место; 300-900 мест - 50-65 кв.м на 1 место; 900-1600 мест - 30-40 кв.м на 1 место; 1100-1500 мест - 21 кв.м на 1 место; более 1500мест – 17 кв.м на 1 место.
Минимальные показатели обеспеченности объекта общей площадью здания, кв.м общей площади на 1 место	17,35

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

3. Опубликовать настоящее постановление в сетевом издании «ВМарийЭл» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

и разместить на официальном сайте администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - www.i-ola.ru.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя мэра города Йошкар-Олы Полякова А.В.

Глава
городского округа
«Город Йошкар-Ола»

В. Кузнецов