

**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ ГОРОДА ПОЧЕПА
БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Р Е Ш Е Н И Е

от 28.05.2010 г. № 63
г. Почеп

Об утверждении местных нормативов
градостроительного проектирования
муниципального образования «город Почеп»

На основании статьи 24 главы 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения муниципального образования «город Почеп»

1. Утвердить местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Почеп» (Приложение)

2. Разместить материалы местных нормативов градостроительного проектирования на официальном сайте администрации города Почепа.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на главу администрации города Почепа Грицук П.Г.



Е.В. Воробьев

Местные нормативы градостроительного проектирования на территории муниципального образования « город Почеп »

1.1 Местные нормативы градостроительного проектирования на территории муниципального образования « город Почеп » (далее местные нормативы) разработаны в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, СНиП 2.07.01-89 « Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений » с учетом территориальных, природных, исторических, социально-экономических и иных условий градостроительной деятельности на территории муниципального образования « город Почеп ».

1.2 Местные нормативы распространяются на новые и реконструируемые жилые территориальные зоны города Почепа, включая объекты жилого, общественного и административного назначения, территории обслуживающих их сетей и объектов социальной и инженерной инфраструктуры.

1.3 Местные нормативы применяются:

- при подготовке документов территориального планирования, проведении государственной экспертизы, согласовании и утверждении проектов документов территориального планирования;

- при подготовке проектной документации, проведении государственной экспертизы проектной документации, рассмотрении проектной документации.

1.4 В состав местных нормативов входят требования, которые применяются при проектировании, строительстве, проведении капитального ремонта и реконструкции.

1.5 Местные нормативы содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека:

- по организации в составе жилых территорий общественных пространств предназначенных для объектов обслуживания, мест хранения и парковки индивидуального автомобильного транспорта, выделения площадей для озеленения, рекреации;

- по обеспечению населения и жилых территорий социально значимыми объектами обслуживания;

- по обеспечению пешеходной и транспортной доступности объектов и комплексов социальной инфраструктуры, рекреаций, остановок и узлов общественного транспорта, объектов для хранения и парковки индивидуального автомобильного транспорта;

- по инженерной подготовке территорий;

- по комплексному благоустройству территории и оснащению территории элементами благоустройства.

1.6 Местные нормативы обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, гражданами и юридическими лицами, осуществляющими градостроительную деятельность на территории города Почепа.

1.7 Контроль, за соблюдением местных нормативов, осуществляется в следующих случаях:

- при выдаче разрешений на строительство;

- при осуществлении строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов градостроительной деятельности и благоустройства территории;

- при проведении государственной экспертизы документов территориального планирования, проектной документации.

1.8 Проверку соблюдения местных нормативов осуществляет администрация города Почеп в пределах своей компетенции.

1.9 Проектная документация, выполненная с нарушением местных нормативов, не подлежит утверждению.

2. Планировка и застройка жилых территориальных зон

2.1 Существующие и планируемые границы жилых территориальных зон, элементов планировочной структуры, параметры их планируемого развития, градостроительные регламенты определяются Генеральным планом города Почеп.

2.2 Красные линии и линии регулирования застройки жилых территорий определяются проектами планировки с учетом особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.3 Состав функциональных элементов земельных участков, подлежащих жилой застройке, включает в себя:

- жилые дома (или их комплексы);
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым домам;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- площадки для отдыха взрослых;
- спортивные площадки;
- хозяйственные площадки.

2.4 Минимальные расчетные размеры функциональных элементов жилых территорий устанавливаются согласно СНиП. Показатели применяются к зонам застройки многоэтажными, средне- и малоэтажными жилыми домами и не применяются к зонам застройки индивидуальными (в том числе блокированными жилыми домами).

2.5 Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок следует принимать:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 12 м;
- для отдыха взрослого населения - 10 м;
- для занятий спортом и физической культурой – от 10 до 40 м;
- для хозяйственных целей – 12 м ;
- для стоянок автомашин - от 10 до 50 м;

2.6 Расстояние от хозяйственных площадок до наиболее удаленного входа в жилое здание должно составлять не более 100 м (для домов с мусоропроводами) и 50 м (для домов без мусоропроводов).

2.7 В случае размещения жилого многоквартирного дома в составе территории микрорайона (квартала) со сложившейся застройкой, расчетные показатели по площадкам, указанным в п.2.5, следует принимать исходя из параметров жилого дома в соответствии с требованиями СНиП и настоящими местными нормативами.

2.8 Расстояние между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СНиП.

На земельном участке двумя или более застройщиками (совладельцами) может быть построен двухквартирный жилой дом. Земельный участок в этом случае не увеличивается, а отводится площадью, как для одноквартирного дома. Не допускается строительство двух и более отдельных домов на отдельном земельном участке площадью (менее 3000 кв.м.).

Если дом принадлежит на праве общей собственности нескольким владельцам, земельный участок находится в их общем пользовании. Порядок пользования земельным

участком определяется совладельцами дома по договоренности. Спорные вопросы о порядке пользования общим земельным участком рассматриваются судами.

2.9 Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий на магистральных улицах не менее 6 м, на прочих не менее 3 м.

2.10 Одно-, двухквартирные жилые дома должны быть удалены от:

- красной линии улиц – не менее чем на 3-5 м;
- красной линии проездов – не менее чем на 3 м;

По красной линии возможно строительство жилых домов в условиях сложившейся застройки, если красная линия совпадает с линией застройки.

По красной линии допускается размещать жилые здания и жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения в условиях реконструкции сложившейся застройки, с учетом возможности устройства парковок.

2.11 Отдельно стоящие, встроенные хозяйственные постройки должны быть удалены от красных линий улиц и проездов – не менее чем на 5 м. Допускается располагать на красной линии гаражи и бытовые постройки, включающие гаражи.

За красную линию запрещено выносить любые элементы зданий: крыльца, балконы, эркеры, пандусы и т.д.

2.12 Границы соседних приквартирных земельных участков должны быть удалены от:

- одно- двухквартирных и блокированных жилых домов – не менее чем на 3 м, в условиях особо плотной реконструируемой застройки – 1 м без размещения оконных проемов;

- хозяйственных и бытовых построек (бани, гаража и т.д.) – не менее чем на 1 м, . допускается размещать их по меже, при условии письменного согласия соседей. Хозяйственные и бытовые постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

- хозяйственных построек для содержания скота и птицы – не менее чем на 4 м;

- в условиях особо плотной застройки при ширине земельного участка от 8 м до 10 м расстояние от межи принимается по 1 м (возможный размер дома по фасаду от 6 до 10 м); при ширине земельного участка от 10 до 15 м расстояние от межи принимается 1 м и 3 м (возможный размер дома по фасаду от 6 до 11 м); при ширине участка более 15 м расстояние от межи принимается по 3 м (возможный размер дома по фасаду от 9 м и более);

- допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев.

- от стволов высокорослых деревьев – не менее чем на 4 м;

- от стволов средне-рослых деревьев – не менее чем на 2 м;

- от стволов кустарников – не менее чем на 1 м;

- от канализационных колодцев – не менее 3 м

2.13 . Расстояние от окон жилых комнат одно-, двухквартирных жилых домов до стен соседнего одно-, двухквартирного жилого дома и хозяйственных построек (бани, гаража и др.), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м;

2.14. Ограждения земельных участков должно быть:

- со стороны улицы: сплошные, решетчатые или смешанные единообразные (по меньшей мере на протяжении одного жилого квартала с обеих сторон улицы), высотой не более 2,0 м;

- со стороны соседних земельных участков должно быть только решетчатым (прозрачным) высотой не более 1,8 м. Допускается сплошной высотой не более 1,7 м (20 % проветриваемый) по взаимной договоренности в пределах дворовой территории.

Устройство заборов на территории общих земельных участков при определении внутренних границ пользования не разрешается.

2.15 Разработка проектов планировки новых и реконструируемых районов осуществляется в соответствии со СНиП, определяющими требования к созданию среды жизнедеятельности, доступной для групп населения с ограниченными возможностями.

2.16 Реконструкция жилой застройки осуществляется:

- комплексно, без нарушения своеобразия сложившейся среды;
- с сохранением и развитием жилой застройки;
- модернизацией существующих капитальных жилых и общественных зданий, благоустройства территории, объектов и сооружений, инженерной и транспортной инфраструктуры;
- с соблюдением санитарно-гигиенических требований, норм пожарной безопасности, норм обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания и настоящих местных нормативов.

2.17 Расчетная плотность населения жилого района и микрорайона определяется в соответствии со СНиП. В условиях реконструкции жилой застройки допускается превышение плотности вышеуказанных показателей населения микрорайона не более чем на 10%.

3. Организация хранения индивидуального транспорта.

3.1 Система стоянок и гаражей для хранения индивидуального транспорта должна обеспечивать размещение планируемого количества автотранспорта при расчетной автомобилизации до 200 машин на 1000 жителей.

3.2 Размеры территории для хранения индивидуального транспорта в микрорайоне (квартале) и жилом районе, у общественных зданий, учреждений и предприятий обслуживания должны соответствовать действующим СНиП.

3.3 При отсутствии необходимой территории для организации открытых парковок должны быть предусмотрены ветроенные или пристроенные (в том числе подземные) автостоянки.

4. Размещение учреждений и предприятий обслуживания.

4.1 В целях создания единой градостроительной системы обслуживания учреждений и предприятия обслуживания всех видов и форм собственности следует размещать в соответствии с Генеральным планом города Почеп, документацией по планировке и межеванию территории и с учетом планировочной структуры жилой территории.

4.2 Учреждения обслуживания на территориях жилых микрорайонов и кварталов необходимо размещать с учетом пешеходной доступности (радиусов обслуживания), установленной СНиП.

Специализированные жилые здания с квартирами для инвалидов на кресла-колясках должны быть расположены в радиусе обслуживания предприятиями торговли товарами повседневного спроса и комплексными приемными пунктами предприятий бытового обслуживания не более 300 м. Учреждения целесообразно размещать в многофункциональной застройке общественно-деловых зон. Расчет площади земельных участков для учреждений производится в соответствии со СНиП.

4.3. При расчете количества и вместимости учреждений и предприятий обслуживания следует исходить из необходимости удовлетворения потребностей различных социальных групп населения, в том числе с ограниченными физическими возможностями, принимая социальные нормативы обеспеченности не менее установленных СНиП.

Размещение и вместимость учреждений и предприятий обслуживания, размеры их земельных участков, не указанные в СНиП, устанавливаются заданием на проектирование.

4.4. Дошкольные образовательные и общеобразовательные учреждения, размещаемые в отдельных зданиях, должны быть расположены на участках с отступом зданий микрорайона (квартала) не менее, чем на 25 м, в реконструируемых кварталах – не менее, чем на 15 м. Дошкольные образовательные учреждения проектируются из расчета 60 мест на 1000 чел., общеобразовательные учреждения – 90 мест на 1000 человек.

4.5. Допускается размещение пристроенных дошкольных образовательных учреждений вместимостью не более 6 групп, общеобразовательных учреждений вместимостью до 100 человек для учащихся начальных классов при обеспечении нормативных показателей освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, выделения изолированного земельного участка, а также организации самостоятельного пищеблока, отдельной системы вентиляции. Для общеобразовательных учреждений размеры земельного участка устанавливаются не менее 18 м² (с учетом площади застройки) на одного учащегося. Площадки для игр детей, площадки спортивного назначения размещаются от окон жилых зданий на расстоянии не менее 25 м на основании соответствующих расчетов по шуму и инсоляции.

4.6. радиусы обслуживания дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений не распространяются на специализированные и оздоровительные детские учреждения и на специализированные общеобразовательные учреждения.

Специализированные детские учреждения и школы – интернаты для детей инвалидов размещаются в соответствии с СанПиН.

4.7. Пути подхода детей к дошкольным образовательным и общеобразовательным учреждениям не должны пересекать проезжую часть магистральных улиц и проездов.

4.8. У входа в здания, предназначенные для проведения спортивно-зрелищных мероприятий, должны быть предусмотрены открытые площадки из расчета 0,3 м² на 1 зрителя, приходящегося на данный вход.

5. Зеленые насаждений.

5.1 При проектировании новой или реконструкции существующей застройки участки природного комплекса с преобладанием растительности и (или) водных объектов в жилых территориальных зонах, выполняющие защитные, природоохранные, рекреационные, оздоровительные и ландшафтообразующие функции, должны быть сохранены. В целях обеспечения нормативного озеленения жилых территорий необходимо предусматривать формирование парков, садов, скверов, бульваров, 70% территории которых должно быть занято зелеными насаждениями.

5.2 Проектирование новой застройки и реконструкция существующей осуществляется с учетом оценки современного состояния и максимального сохранения существующего растительного покрова (зеленых насаждений, газонов). Объемы, характер и место проведения работ по компенсационному озеленению определяются в каждом конкретном случае по согласованию с администрацией города Почеп.

5.3 Нормируемые удельные размеры озелененной территории жилого микрорайона (квартала) района, нормы посадки деревьев и кустарников по различным категориям озеленяемых территорий определяются в соответствии со СНиП.

Уровень озеленения участков дошкольных, общеобразовательных и лечебных учреждений устанавливается из расчета озеленения не менее 30% от общей площади земельного участка.

5.4 Выбор пород деревьев и расстояния от зеленых насаждений до объектов строительства (реконструкции) принимается в соответствии со СНиП при соблюдении следующих требований:

- обеспечение беспрепятственного подъезда к домам и работы пожарной техники;
- размещение в охранной зоне теплосети, газопровода, канализаций, водопровода и дренажа (при глубине сети не менее 0,7) посадок кустарников с неглубокой корневой системой;
- соблюдение расстояний от воздушных линий электропередач до посадки деревьев в соответствии с действующими Правилами устройства электроустановок;
- исключение посадки деревьев и ценных пород кустарников в технических зонах прокладки инженерных сетей.

6. Инженерное обеспечение.

6.1 Новые районы обеспечиваются инженерными системами водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, связи, диспетчеризации и санитарной очистки, разрабатываемыми на основе Генеральных планов поселений, программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Почеп, инвестиционных программ организаций коммунального комплекса.

6.2 Инженерные системы рассчитываются исходя из соответствующих нормативов, численности населения и расчетной общей площади жилой застройки, учитывая перспективу развития застраиваемой территории.

6.3 Прокладка инженерных сетей, обслуживающих район производится в инженерно - транспортных коридорах улиц и проездов. Прохождение этих сетей через кварталы допускается в специально выделенных зонах только в случае технической невозможности прокладки в технических зонах улиц и проездов. Габариты технических зон устанавливаются в зависимости от конкретных видов инженерных сетей. Внутриквартальные инженерные сети и сооружения на них размещаются в инженерно-транспортных коридорах, определяемых между участками, отводимыми под застройку.

Возможно прохождение этих сетей через застраиваемые участки при обязательном обеспечении сервитута на зоны их прокладки. Это же условие распространяется на участки инженерных сетей, обеспечивающих подключение зданий к распределительным сетям квартала и сооружениям на них.

6.4 Условия прохождения инженерных сетей по территории участка, отводимого под застройку, должны быть согласованы до передачи участка конкретному владельцу.