

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие местные нормативы градостроительного проектирования Карловского сельского поселения Колпнянского района Орловской области (далее - Нормативы) разработаны и утверждены в соответствии со статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 22 Градостроительного кодекса Орловской области от 16 мая 2007 года N 674-ОЗ.

По вопросам, не рассматриваемым в настоящих нормативах, следует руководствоваться законами и нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.12.2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании». При отмене и/или изменении действующих нормативных документов, в том числе, на которые дается ссылка в настоящих нормах, следует руководствоваться нормами, вводимыми взамен отмененных.

Разработанные в соответствии с законодательством федерального, регионального и муниципального уровней Нормативы конкретизируют и развивают их основные положения с целью установления минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной, транспортной инфраструктур, благоустройства территории, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов).

Состав и содержание Нормативов определяются согласно пункту 9 статьи 22 Градостроительного кодекса Орловской области с учетом наличия следующих рекомендуемых минимальных и (или) максимальных показателей:

- 1) для определения интенсивности использования территорий различного назначения в зависимости от их расположения, а также этапов последовательного достижения поставленных задач развития таких территорий:
 - плотности населения на территориях жилого назначения, выраженной в количестве человек на один гектар территории и (или) количестве квадратных метров общей жилой площади на один гектар территории при различных показателях жилищной обеспеченности на различных этапах развития территории;
 - интенсивности использования территорий иного назначения, выраженной в процентах застройки, иных показателях;
- 2) определения потребности в территориях различного назначения, включая:
 - территории для размещения различных типов жилищного и иных видов строительства;
 - озелененные и иные территории общего пользования применительно к различным элементам планировочной структуры и типам застройки, в том числе парки, сады, скверы, бульвары, размещаемые на селитебной территории;

- территории для развития сети дорог и улиц с учетом пропускной способности этой сети, уровня автомобилизации (из расчета количества автомобилей на тысячу человек постоянно проживающего и приезжающего населения);
- территории для развития объектов инженерно-технического обеспечения;
- 3) определения размеров земельных участков для размещения объектов капитального строительства, необходимых для государственных или муниципальных нужд, включая размеры земельных участков для размещения:
 - объектов социального обслуживания;
 - объектов коммунального обслуживания;
 - линейных объектов дорожной инфраструктуры, включая указания о категориях дорог и улиц, расчетной скорости движения, ширине полос движения, другие показатели (при условии отсутствия таких показателей в технических регламентах);
 - линейных и иных объектов инженерно-технической инфраструктуры;
 - объектов для хранения индивидуального и иных видов транспорта;
 - иных объектов;
- 4) обеспечения доступности объектов социального, транспортного обслуживания путем установления расстояний до соответствующих объектов различных типов и применительно к различным планировочным и иным условиям;
- 5) определения при подготовке проектов планировки и проектов межевания:
 - размеров земельных участков, в том числе выделяемых для использования существующих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома;
 - расстояний между проектируемыми улицами, проездами, разъездными площадками применительно к различным элементам планировочной структуры территории; зданиями, строениями и сооружениями различных типов и при различных планировочных условиях;
- 6) определения иных параметров развития территории при градостроительном проектировании.

1. Общие положения

1.1. Назначение и область применения

1.1.1. Нормативы распространяются на планировку, застройку и реконструкцию территорий Карловского сельского поселения Колпнянского района Орловской области в пределах их границ, в том числе резервных территорий.

Нормативы применяются при подготовке, согласовании, экспертизе, утверждении и реализации, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом Орловской области:

- документов территориального планирования (схемы территориального планирования, генерального плана сельского поселения);
- документов градостроительного зонирования (правил землепользования и застройки);
- документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории);
- градостроительных планов земельных участков;
- документации по развитию застроенных территорий;
- документации архитектурно-строительного проектирования.

1.1.2. Нормативы обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности, осуществляющих свою деятельность на территории Карловского сельского поселения Колпнянского района Орловской области, независимо от их организационно-правовой формы.

1.1.3. Изменение и отмена Нормативов и их отдельных положений осуществляется решением Карловского сельского Совета народных депутатов.

1.2. Термины и определения

Основные термины и определения, используемые в Нормативах, приведены в приложении 1 к настоящим Нормативам.

1.3. Перечень законодательных актов и нормативных документов

Перечень нормативных правовых актов, используемых по тексту настоящих Нормативов, с указанием полных реквизитов, приведен в приложении 2 к настоящим Нормативам.

1.4. Особенности Карловского сельского поселения Колпнянского района как объекта градостроительной деятельности

Территория Карловского сельского поселения располагается в пределах древней Русской платформы, в основании которой лежит древний кристаллический фундамент, сложенный гранитами, железистыми кварцитами и кристаллическими сланцами. Фундамент в пределах района на дневную поверхность не выходит. Типы рельефа: карстовые явления при впадении рек Колпенка, Нетрубеж, руч. Кобылинка, Покровский, Добрин Колодезь и Кобылин в реку Сосна; активно растущие овраги. Абсолютные отметки поверхности рельефа находятся в пределах 160-210 м.

В геологическом строении территории поселения до глубины 100-200 м участвуют отложения четвертичной системы, представленные суглинками лессовидными I типа просадочности мощностью 2,4-2,9 м., сверху развит почвенно-растительный слой мощностью 0,6 м. Отложения верхнего девона, которые по берегам рек и оврагов выходят на дневную поверхность, перекрыты породами мелового периода и осадочным чехлом четвертичных отложений.

Карловское сельское поселение расположено в центральной части Колпнянского муниципального района Орловской области, вытянуто с севера на юг. Поселение граничит с семью сельскими поселениями Колпнянского района, одним городским округом, а именно — на севере с Ушаковским сельским поселением, на востоке — с Ярищенским и Тимирязевским сельскими поселениями, на юге — со Знаменским сельским поселением, на юго-западе - с Крутовским сельским поселением, на западе — с Краснянским и Ахтырским сельскими поселениями, в центре — с городским поселением Колпна.

Площадь занимаемой территории — 121,87 км².

Территория поселения характеризуется умеренно-континентальным климатом, переходным от лесной зоны к степной, сравнительно теплым и умеренно-влажным. Абсолютный минимум температуры воздуха, за многолетний период составляет -38°C, а абсолютный максимум +37°C. Продолжительность безморозного периода составляет 145 дней.

В поселении выпадает около 550 мм осадков в год, из которых около 200 мм выпадает в летний период. За год 160-170 дней бывает с осадками. Устойчивый

снежный покров образуется в среднем во второй декаде декабря и к концу марта исчезает. Средняя глубина промерзания почвы находится в пределах до 85 см, а в суровые зимы доходит до 100-130 см.

Преобладающее направление ветров: зимой – южное и юго-восточное, а летом – западное.

По почвенным характеристикам район относится к юго-восточной природно-экономической зоне, отличающейся повышенным содержанием чернозема – более 85 % - при этом наряду с выщелоченными черноземами большой удельный вес занимают типичные черноземы, что выделяет эту зону в качестве наиболее ценной по физико-химическим свойствам почвы (содержание гумуса от 5,5 до 8%), что предопределяет и ее сельскохозяйственный профиль.

Территория Карловского сельского поселения изрезана руслом реки Сосна (поперек пересекает поселение в его южной части) и ее притоками: Колпенка, Озера, Кобылинка, Кобылин, Добрин Колодезь, Покровский, Нетрубез, оврагами и балками. Крупнейшая река — Сосна относится к бассейну реки Дон и является его правым притоком. Протяженность р. Сосна 302 км, глубина реки достигает 5,0 м, ширина колеблется от 40 до 60 м, средняя глубина 1—2 м, скорость течения 0,2—0,8 м/сек, средний уклон 0,0002. Своеобразные формы рельефа создает карст. В бассейне реки Сосны карстовые формы рельефа представлены как воронками, так и слепыми долинами (балками). Многочисленны формы древнего погребенного карста. Часты оползневые формы рельефа, чему способствует широкое площадное развитие дренируемых песчано-глинистых мезозойских пород. Распространены верховые болота. Максимальные уровни воды в реках наблюдаются во время весеннего половодья. В бассейне реки Сосны половодье наступает 25-26 марта. Продолжительность половодья составляет 28-55 дней. Балки широкие, не глубоко-врезанные, сильно разветвленные. Берега балок относительно спокойные, средние и хорошо задернованные. Днища балок хорошо выражены и задернованы.

Растительность представлена лесными, кустарниковыми, полукустарниковыми, полукустарничковыми и травяными сообществами. Естественные леса (дуб, клён, липа, ясень) сохранились, в основном, по балкам и речным долинам. Естественная травяная растительность представлена степями, лугами. На территории поселения распространена приусадебная растительность. Наибольшую часть занимают сельскохозяйственные угодья на месте луговых степей и остепненных лугов.

По берегам рек расположены пойменные луга. Наблюдается на территории поселения дифференциация на две подзоны типичной и южной лесостепи, относящиеся к лесостепной зоне ландшафтов равнин: представленные агро- и аккультурными ландшафтами на выщелоченных и оподзоленных чернозёмах под бывшими злаково-разнотравными и злаковыми степями. Лугowymi степями называют естественные растительные сообщества с более или менее сомкнутым покровом, с господством многолетних ксерофитных растений; преимущественная роль среди них принадлежит дерновинным злакам.

Удобное географическое положение Карловского сельского поселения Колпнянского района - вокруг городского поселения Колпна, должно в будущем времени обусловить развитие транспортного комплекса, представленного в настоящее

время железнодорожным, автомобильным, трубопроводным и соответствующей инфраструктурой.

По территории сельского поселения проходят пять автомобильных дорог общего пользования регионального значения - 54 ОП РЗ 54К-8 А\д Глазуновка-М. Архангельск-Колпны-Долгое, 54 ОП РЗ 54К-11 А\д Дросково-Колпны, 54 ОП РЗ 54К-121 А\д Дросково - Колпны – Ярище, 54 ОП РЗ 54К-122 А\д Колпны – Клевцово, 54 ОП РЗ 54К-127 А\д Знаменское - Моховое-гр. Курской обл. общей протяженностью 52,09 км, в том числе 52,09 км. с твердым покрытием. Через западную границу проходит железная дорога Курск – Колпна. Протяженность сети автомобильных дорог в сельском поселении составляет 38,9 км., в том числе 7,1 км. с твердым покрытием. Автомобильные дороги федерального значения на территории поселения не проходят. Трубопроводный транспорт представлен распределительными газопроводами от газопровода отвода, который построен от магистрального «Уренгой—Ужгород», проходящего через территорию Колпнянского и Должанского районов.

Сельское хозяйство является основной отраслью материального производства Карловского сельского поселения. Климатические условия территории поселения позволяют заниматься выращиванием различных сельскохозяйственных культур, разведением крупного рогатого скота, свиней и птицы.

1.5. Типология сельского поселения

Сложившаяся планировочная структура Карловского сельского поселения представляет собой шестнадцать населенных пунктов - деревень:— д. Клевцово, д. Александровка, д. Андреевка, д. Березовка, д. Верхнее Карлово, д. Даниловка, д. Доробино, д. Екатериновка, д. Кузьминовка, д. Михайловка, д. Нижнее Карлово, д. Покровка, д. Сергеевка, д. Хорошевка, д. Черниково, д. Шушляпино.

Численность населения области на 1 июля 2017 года составляет 1496 человек, плотность населения- 13 чел/ км².

Административным центром Карловского сельского поселения Колпнянского района (далее – сельское поселение) является населённый пункт Клевцово, в котором проживает 391 человек.

При определении перспектив развития и планировки населенных пунктов необходимо учитывать:

- роль населенных пунктов в системе расселения сельского поселения;
- социально-экономическую специализацию и роль населенных пунктов в системе формируемых центров обслуживания населения (районного и местного уровня);
- историко-культурное значение населенных пунктов;
- демографический прогноз и прогноз социально-экономического развития.

1.6. Общие принципы организации и зонирования территорий

1.6.1. На территории поселения органами местного самоуправления вводится функциональное и градостроительное зонирование.

При этом органами местного самоуправления устанавливаются следующие территориальные зоны:

- а) жилые;
- б) общественно-деловые;
- в) производственные;

- г) инженерной и транспортной инфраструктур;
- д) сельскохозяйственного использования;
- е) рекреационного назначения;
- ж) особо охраняемых территорий;
- з) специального назначения;
- и) инженерной подготовки и защиты территорий;
- к) иные виды территориальных зон.

На территории поселения выделяются зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

С учетом местных особенностей устанавливаются иные функциональные и территориальные зоны.

Состав, местонахождение и параметры развития функциональных зон устанавливаются для сельского поселения документами территориального планирования (генеральным планом поселения) и документами градостроительного зонирования (Правилами землепользования и застройки).

В пределах одной функциональной зоны могут размещаться различные (в том числе и не совпадающие с основным назначением зоны) объекты капитального строительства при соблюдении санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных и иных требований.

В пределах одной функциональной зоны могут выделяться территории, особенности использования которых определяются с учетом ограничений, установленных земельным и градостроительным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия, иным действующим законодательством.

Функциональное зонирование территории является основой градостроительного зонирования, устанавливаемого Правилами землепользования и застройки.

1.6.2. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- местонахождения и параметров планируемого развития функциональных зон;

- сложившегося использования территорий и земель;

- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

- предотвращения возможности причинения вреда населению, природе и объектам капитального строительства, расположенных на смежных участках.

Границы территориальных зон устанавливаются:

а) по линиям магистралей, улиц, проездов;

б) красным линиям;

в) границам земельных участков;

г) границам населенных пунктов в пределах поселения;

д) границам поселения;

е) естественным границам природных объектов;

ж) иным границам.

Границы зон с особыми условиями функционального использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон.

1.6.3. Размещение объектов капитального строительства в пределах красных линий на участках улично-дорожной сети не допускается.

1.6.4. Для коммуникаций и сооружений внешнего транспорта (железнодорожного, автомобильного, водного, воздушного, трубопроводного и проводного) устанавливаются границы полос отвода, санитарные разрывы, полосы отчуждения.

Режим использования территорий в пределах полос отвода определяется законодательством и Нормативами и должен обеспечивать безопасность населения, сохранность окружающей среды, надежность функционирования транспортных коммуникационных объектов.

1.6.5. Для территорий, подлежащих застройке, документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки.

1.6.6. Планировочное структурное зонирование территории сельского поселения должно предусматривать:

а) взаимосвязь территориальных зон и структурных планировочных элементов (жилых районов, микрорайонов (кварталов), участков отдельных зданий и сооружений);

б) доступность объектов, расположенных на территории сельского поселения в пределах нормативных затрат времени, в том числе беспрепятственный доступ инвалидов и других маломобильных групп населения к объектам жилой, социальной, транспортной и инженерной инфраструктур в соответствии с требованиями указа Президента Российской Федерации от 2 октября 1992 года № 1156 "О мерах по формированию доступной для инвалидов среды жизнедеятельности";

в) эффективное использование территории с учетом ее градостроительной ценности, плотности застройки, размеров земельных участков;

г) организацию системы общественных центров сельского поселения в увязке с транспортно-коммуникационными узлами и градостроительными решениями, обусловленными соответствующими системами расселения;

д) сохранение объектов культурного наследия, исторической планировки и застройки;

е) сохранение и развитие природного комплекса сельского поселения, в том числе природно-рекреационной системы пригородных (зеленых) зон;

ж) создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения.

1.6.7. Планировочную организацию территорий сельского поселения и населенных пунктов, входящих в его состав, следует проектировать во взаимосвязи с хозяйственно-экономическими и социальными интересами всех собственников и пользователей земли.

1.6.8. При этом следует предусматривать меры по охране и улучшению природной среды при максимальном сохранении особенностей сельского ландшафта, по развитию культурно-бытового обслуживания, дорожно-транспортной сети и инженерного обеспечения.

1.6.9. Размещение объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования допускается производить в соответствии с утвер-

жденным генеральным планом поселения, схемой территориального планирования и проектами внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных предприятий при соблюдении режимов градостроительного регулирования использования территории, установленных на областном и муниципальном уровне.

1.6.10. В исторических населенных пунктах следует обеспечивать всемерное сохранение их исторической планировочной структуры и архитектурного облика. При подготовке документации по планировке территории и проектной документации необходимо обеспечивать условия по комплексной реконструкции исторических зон, реставрации памятников истории и культуры в соответствии с зонами охраны объектов культурного наследия.

2. Жилая зона

2.1. Общие требования

2.1.1. Жилые зоны предназначены для размещения жилой застройки домами усадебного типа, коттеджного типа, блокированными домами, многоквартирными, в том числе секционными домами, а также иными зданиями, предназначенными для постоянного и временного (общежития) проживания населения.

Расчетные показатели жилищной обеспеченности устанавливаются на одного проживающего и составляют не менее:

- в многоквартирном, в том числе секционном, доме - 30 кв. м;
- общежитии (не менее) - 6 кв. м.

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажной индивидуальной застройки не нормируются.

В жилых зонах помимо жилой застройки размещаются:

- улично-дорожная сеть;
- территории, предназначенные для ведения дачного хозяйства;
- территории общего пользования, в том числе озелененные;
- здания, сооружения и линейные объекты инженерного обеспечения (в том числе трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные, трубопроводы).

2.1.2. В составе жилых зон сельского поселения, как правило, выделяются зоны застройки:

- индивидуальными жилыми домами (одно-, двух- и трехэтажными);
- малоэтажными жилыми домами.

2.1.3. В составе жилых зон сельского поселения и населенных пунктов выделяются зоны застройки:

- индивидуальными домами (одно-, двух- и трехэтажными);
- малоэтажной.

2.1.4. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов общественно-делового, социального, коммунально-бытового назначения; торговли, здравоохранения, общественного питания; объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования; спортивных сооружений; культовых зданий; стоянок автомобильного транспорта; гаражей для индивидуального транспорта; иных объектов, не оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды, иные вредные

воздействия. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и личного хозяйства.

Размер санитарно-защитных зон для расположенных в жилых зонах объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, устанавливается в соответствии с санитарными нормами и правилами и должен быть не менее 25 м.

2.1.5. При предварительном определении потребности в площади жилых зон устанавливаются нормативы площади.

Нормативы площади жилых зон в городском поселении в расчете на 1000 человек в зависимости от типа застройки с учетом озеленения, благоустройства, инженерного оборудования:

- застройка индивидуальными домами - 40 га;
- малоэтажная застройка (без приквартирных земельных участков) - 10 га;
- малоэтажная застройка (с приквартирными земельными участками) - 20 га.

Нормативы площади жилых зон в населенных пунктах в зависимости от типа застройки и количества жителей следует принимать:

- при застройке индивидуальными домами - по таблице 2.1;
- прочих видах застройки - по нормативам площади жилых зон в городских округах и поселениях.

Таблица 2.1

Тип жилой застройки	Площадь придомового земельного участка, кв. м		Площади жилой зоны на один дом (квартиру), га	
	до 1500 чел. включительно	свыше 1500 чел.	до 1500 чел. включительно	свыше 1500 чел.
1	2	3	4	5
Застройка объектами индивидуального жилищного строительства и усадебными жилыми домами с земельным участком	2000	2500	0,25	0,27
	1500	1800	0,21	0,23
	1200		0,17	0,20
	1000		0,15	0,17
	800		0,13	0,15
	600		0,11	0,13
	400		0,08	0,11
Малоэтажная жилая застройка без приквартирных участков с числом этажей	1 этаж		0,04	
	2 этажа		0,03	
	3 этажа		0,02	

Расчетная площадь жилой зоны увеличивается на величину площади, непригодной для застройки территории (овраги, крутые склоны), а также площади земельных участков учреждений и предприятий обслуживания.

2.1.6. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий не менее 2 м.

Без отступа от красной линии допускается размещать:

- жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме помещений учреждений образования и воспитания;

- жилые здания с квартирами в первых этажах при реконструкции сложившейся застройки.

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

Допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения в цокольном, а также на первом и втором этажах жилого здания.

Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от входов в жилые помещения здания.

В жилых зданиях не допускается размещение объектов, оказывающих вредное воздействие на человека в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".

2.1.8. Требования по охране окружающей среды, защите территории от шума, вибрации, загрязнений атмосферного воздуха электрических, ионизирующих и электромагнитных излучений, радиационного, химического, микробиологического, паразитологического загрязнений приведены в разделе 12 "Инженерная подготовка и защита территории" настоящих Нормативов.

2.1.9. Требования к организации среды жизнедеятельности, доступной для инвалидов и маломобильных групп населения, приведены в разделе 15 "Обеспечение доступности жилых объектов, объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения" Нормативов.

2.2. Планировка жилой зоны

2.2.1. Планировочную структуру жилых зон следует формировать во взаимосвязи с зонированием и планировочной структурой сельского поселения в целом с учетом градостроительных и природных особенностей территории. При этом необходимо оптимизировать размещение жилых домов, общественных зданий и сооружений, улично-дорожной сети, территорий общего пользования, в том числе озелененных, а также других объектов, размещение которых допускается на территории жилых зон.

2.2.2. В жилых зонах выделяются структурные элементы - жилые районы и микрорайоны (кварталы).

Площадь жилого района составляет, как правило, от 80 до 250 га.

Площадь жилого микрорайона (квартала) составляет от 10 до 60 га.

При этом границами микрорайона являются магистрали районного значения и границы сельского поселения. Не допускается расчленение микрорайона магистралями районного значения.

2.2.3. Зоны застройки индивидуальными домами в сельском поселении размещают в пределах границ населенных пунктов - на свободных территориях, а

также на территориях реконструируемой (существующей) застройки индивидуальными домами.

2.2.4. Здания и сооружения инженерного обеспечения территории располагают компактно, не выходя за линии застройки улиц и магистралей. Подъезды к таким объектам вспомогательного назначения предусматриваются с внутриквартальных проездов.

2.2.5. Предельные размеры придомовых (приквартирных) земельных участков, предоставляемых в сельском поселении на индивидуальный дом или на одну квартиру, устанавливаются органами местного самоуправления с учетом градостроительной ситуации, сложившейся и формируемой жилой застройки, условий ее размещения в структурном элементе жилой зоны.

2.2.6. Размеры и границы земельных участков, выделяемых для использования существующих зданий любой этажности, а также многоэтажных зданий, устанавливаются проектами планировки и межевания в соответствии со статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Нормативами.

2.3. Плотность населения жилой застройки

Плотность населения в жилых микрорайонах (кварталах) не должна превышать 450 чел./га.

Рекомендуемая минимальная расчетная плотность населения жилого района сельского поселения в зависимости от градостроительной ценности территории приведена по нормативам Орловской области в таблице 2.2.

Таблица 2.2

Градостроительная ценность территории	Плотность населения территории жилого района, чел./га, для групп городских округов и городских поселений с числом жителей, тыс. чел.		
	до 15	г. Ливны, г. Мценск	г. Орел
Высокая	130	165	210
Средняя	-	-	185
Низкая	70	115	170

Градостроительная ценность территории и ее границы определяются с учетом кадастровой стоимости расположенных на ней земельных участков, уровня обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктурами, объектами обслуживания, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей.

Плотность населения:

- увеличивается, но не более чем на 20%, в жилых зонах, размещаемых на территориях, требующих сложной инженерной подготовки;

- уменьшается, но не менее чем до 40 чел./га, в зоне застройки индивидуальными домами в сельском поселении, где не планируется строительство централизованных инженерных сетей.

При определении плотности населения:

- из расчетной площади территории микрорайона должны быть исключены площади участков объектов районного значения, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность, объектов повседневного пользования, предназначенных для обслуживания населения смежных микрорайонов в нормируемых радиусах доступности (пропорционально численности обслуживаемого населения);

- в расчетную площадь территории микрорайона должны быть включены площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях, а также в подземном и надземном пространствах.

При 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.

2.4. Интенсивность использования территории

2.4.1. Рекомендуемые показатели плотности жилой застройки в зависимости от процента застроенности территории и средней (расчетной) этажности приведены в таблице 2.3.

2.4.2. В зонах чрезвычайной экологической ситуации и в зонах экологического бедствия, определенных в соответствии с Методикой "Критерии оценки экологической обстановки территорий для выявления зон чрезвычайной экологической ситуации и зон экологического бедствия", утвержденной Министерством природных ресурсов Российской Федерации 30 ноября 1992 года, не допускается увеличение существующей плотности жилой застройки без проведения необходимых мероприятий по охране окружающей среды.

2.4.3. Величины минимальных расстояний между жилыми, жилыми и общественными, а также жилыми и производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов, а в зоне застройки индивидуальными домами, в которой допускается ведение личного подсобного хозяйства (усадебная застройка), также и с учетом зооветеринарных требований.

2.4.4. Расстояние (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.

В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния уменьшаются при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений окно в окно.

Таблица 2.3

	4,1 - 10,0 тыс. кв. м/га	10,1 - 15,0 тыс. кв. м/га	15,1 - 20,0 тыс. кв. м/га	20,1 - 25,0 тыс. кв. м/га
Плотность жилой застройки				
Процент плотности застройки	5,0; 6,0; 7,0; 8,0; 9,0; 10,0; 11,0; 12,0; 13,0; 14,0; 15,0; 16,0; 17,0; 18,0; 19,0; 20,0; 21,0; 22,0; 23,0; 24,0; 25,0			

10%	10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0	18,0	19,0	20,0	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0
15%	10,0	10,7	11,3	12,0	12,7	13,4	14,0	14,7	15,3	16,0	16,6					
20%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5										
25%	10,0	12,0	12,4	12,8	13,2	13,6	14,0	14,4	14,8	15,2	15,6	16,0	16,4	16,8	17,2	17,6
30%	18,3	11,7	12,0	12,4	12,7	13,0	13,8	13,6	13,9	14,3	14,7	15,0	15,3	15,7	16,0	16,3
40%	16,3	11,2	11,5	11,7	12,0	12,2	12,5	12,7	13,0	13,2	13,5	13,8	14,0	14,3	14,5	14,8
50%		11,0	11,2	11,4	11,5	11,8	12,0	12,2	12,4	12,6	12,8	13,0				

Примечания:

В ячейках таблицы указана средняя (расчетная) этажность жилых зданий, соответствующая максимальным значениям плотности и коэффициента плотности застройки.

Для укрупненных расчетов переводной коэффициент от общей площади жилой застройки (фонда) к суммарной поэтажной площади жилой застройки в габаритах наружных стен принимать 0,75; при более точных расчетах коэффициент принимать в зависимости от конкретного типа жилой застройки (0,6 - 0,86).

2.4.6. Площадь земельного участка для размещения жилых зданий на территории жилой застройки должна обеспечивать возможность дворового благоустройства (размещение площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак, стоянки автомобилей и озеленения).

Обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в микрорайонах (кварталах) жилых зон, устанавливается в задании на проектирование с учетом демографического состава населения и нормируемых элементов.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Площадки	Удельные размеры площадок, кв. м/чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой	2,0

Для хозяйственных целей	10,3
Для стоянки автомобилей	11,6

Допускается уменьшать удельные размеры площадок для хозяйственных целей при многоэтажной застройке зданиями от 9 этажей и выше, но не более чем на 50%.

В условиях реконструкции сложившейся застройки, а также в кварталах усадебной, коттеджной и блокированной малоэтажной застройки, удельные размеры площадок допускается уменьшать, но не более чем на 50%.

2.4.7. Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок принимать по таблице 2.5.

Таблица 2.5

Назначение площадок	Расстояние от окон жилых и общественных зданий, м, не менее
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	12
Для отдыха взрослого населения	10
Для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик <*>)	10 - 40
Для хозяйственных целей	20
Для стоянки автомобилей	в соответствии с разделом 6 "Зона транспортной инфраструктуры" настоящих Нормативов

<*> Наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса.

Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.

Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых - не менее 20 м.

Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м для домов с мусоропроводами; и не более 50 м для домов без мусоропроводов.

Площадки для выгула собак размещаются в многоэтажной застройке на специально отведенных территориях в пределах группы кварталов на расстоянии не ближе 40 м от жилых и общественных зданий. При соседстве застройки с крупными зелеными массивами такие площадки допустимо предусматривать на территории последних. Размещение площадок для выгула собак выполняется на основе задания на проектирование.

2.4.8. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) - не менее 6 кв. м на 1 человека и не менее 25% площади территории микрорайона (квартала).

Озеленение деревьями в грунте должно составлять не менее 50% от нормы озеленения на территории городских округов и поселений.

Минимальная площадь озелененности для микрорайона (квартала) определяется из расчета максимально возможной численности населения (с учетом обеспеченности общей площадью на 1 человека). При этом не допускается суммирование площадей озелененных территорий жилого района и общепоселенческих.

Озелененные территории общего пользования в микрорайоне рекомендуется формировать в виде сада микрорайона, обеспечивая его доступность для жителей микрорайона на расстоянии не более 400 м.

В случае примыкания жилого района к поселковым зеленым массивам возможно сокращение нормы обеспеченности жителей территориями зеленых насаждений жилого района на 25%. Расстояние между проектируемой линией жилой застройки и ближним краем лесопаркового массива следует принимать не менее 30 м.

2.4.9. Автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) предназначены для хранения автомобилей населения, проживающего на данной территории.

Подъезды к автостоянкам должны быть изолированы от площадок отдыха и игр детей, спортивных площадок.

2.4.10. Обеспеченность контейнерами для отходов определяется на основании расчета объемов удаления отходов.

Контейнеры для бытовых отходов размещают не ближе 20 м от окон и дверей жилых зданий, и не далее 100 м от входных подъездов.

Расстояния от площадок с контейнерами для отходов до детских учреждений, спортивных площадок и мест отдыха населения следует принимать в соответствии с требованиями к санитарной очистке территории.

Размер площадок должен обеспечить размещение необходимого числа контейнеров. При этом максимальное количество контейнеров, размещаемых на одной площадке, - не более 5.

Площадки с контейнерами для отходов должны примыкать к сквозным проездам для исключения маневрирования вывозящих мусор машин и иметь отдельные остановочные площадки для исключения создания помех движению транспорта и пешеходов.

2.4.11. Нормативы обеспеченности населения объектами социального и культурно-бытового обслуживания, размеры земельных участков этих объектов, в том числе принимаемые для расчета площади территории микрорайона (квартала), определены Региональными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными постановлением Правительства Орловской области от 01.08.2011 года № 250.

2.4.12. Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории микрорайона (квартала) приведены в таблице 2.6.

Таблица 2.6

N п/п	Элементы территории микрорайона	Удельная площадь, кв. м/чел., не менее
	Территория всего,	21,9

в том числе		
1.	Участки общеобразовательных школ	5,5
2.	Участки дошкольных образовательных учреждений	1,2
3.	Участки зеленых насаждений	6,0
4.	Участки объектов обслуживания	1,2
5.	Участки закрытых автостоянок	8,0

2.4.13. Улично-дорожную сеть, сеть общественного пассажирского транспорта, пешеходное движение и инженерное обеспечение при планировке и застройке жилой и общественных зон проектируют в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными постановлением Правительства Орловской области от 01.08.2011 года № 250.

Расстояние от края проезжей части автодорог улично-дорожной сети, сети общественного пассажирского транспорта до жилых и общественных зданий, границ территорий лечебных, дошкольных образовательных учреждений, школ следует принимать с учетом обеспечения требований гигиенических нормативов по уровню шума, вибрации и загрязнения атмосферного воздуха на территории жилой застройки и в жилых помещениях внутри зданий. При этом должно быть обеспечено не более 0,8 предельно допустимой концентрации (далее - ПДК) загрязнений атмосферного воздуха на территориях лечебно-профилактических учреждений, реабилитационных центров, мест массового отдыха населения в соответствии с постановлением Главного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года N 14 "О введении в действие санитарных правил" (вместе с Гигиеническими требованиями к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест СанПиН 2.1.6.1032-01)".

Въезды на территорию микрорайонов (кварталов), а также сквозные проезды в зданиях следует предусматривать на расстоянии не более 300 м один от другого, а в реконструируемых районах при периметральной застройке - не более 180 м. Примыкания проездов к проезжим частям магистральных улиц регулируемого движения допускаются на расстояниях не менее 50 м от конца кривой радиуса закругления на ближайшем пересечении и не менее 150 м друг от друга. При этом элементы остановочного пункта общественного транспорта не должны находиться в границах треугольников видимости.

Микрорайоны обслуживаются двухполосными проездами.

Тупиковые проезды должны быть протяженностью не более 150 м и заканчиваться поворотными площадками размером 16 x 16 м, обеспечивающими возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин.

Тротуары и велосипедные дорожки следует устраивать приподнятыми на 15 см над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами, а на подходах к школам и дошкольным образовательным учреждениям и с основными проездами следует предусматривать в одном уровне с устройством ramпы длиной 1,5 и 3 м соответственно.

2.4.14. Протяженность пешеходных подходов от любой точки жилой зоны до ближайшего остановочного пункта общественного транспорта должна быть не более 500 м.

2.5. Территория малоэтажного жилищного строительства

2.5.1. Для определения объемов и структуры жилищного малоэтажного строительства средняя обеспеченность жилым фондом (общая площадь) на 1 человека для государственного и муниципального жилого фонда принимается 18 кв. м.

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажных жилых домов, находящихся в частной собственности, не нормируются.

2.5.2. Жилые дома на территории малоэтажной застройки располагаются с отступом от красных линий.

Усадебный, одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии не менее чем на 3 м.

Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красной линии должно быть не менее 5 м.

В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение жилых домов усадебного типа без отступа от красной линии.

2.5.3. Рекомендуемые предельно допустимые площади земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного строительства в малоэтажной жилой застройке, в зависимости от разрешенного использования приведены в таблице 2.7.

Таблица 2.7

Жилая зона застройки индивидуальными домами	Типы жилых домов (этажность 1 - 3)	Площади приквартирных участков, га		Функционально-типологические признаки участка (кроме проживания)
		не менее	не более	
В сельском поселении	Усадебные дома	0,15	1,0	Ведение развитого ЛПХ, товарного
	Одно-, двухквартирные дома	0,1	1,0	сельскохозяйственного производства, садоводство, огородничество, игры детей, отдых
	Многоквартирные блокированные дома	0,04	0,08	Ведение ограниченного ЛПХ, садоводство, огородничество, игры детей, отдых

2.5.4. При осуществлении компактной застройки поселений земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства около дома (квартиры) предоставляются в меньшем размере с выделением остальной части за пределами жилой зоны поселений.

2.5.5. Содержание скота и птицы на придомовых участках допускается только в районах усадебной застройки сельского типа с размером приусадебного участка не менее 0,1 га.

2.5.6. На территориях малоэтажной застройки сельского поселения (на которых разрешено содержание скота) допускается предусматривать на придомовых земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хра-

нения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

2.5.7. На территории малоэтажной застройки многоквартирными домами хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований. При этом допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется градостроительным планом земельных участков.

2.5.8. Расстояния до границы соседнего придомового участка по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;
- постройки для содержания скота и птицы - 4 м;
- других построек (в том числе баня, гараж) - 1 м;
- стволов деревьев и кустарников:
 - высокорослых деревьев (высотой 4 м и более) - 4 м;
 - высокорослых кустарников (высотой 4 м и более) - 3 м;
 - среднерослых деревьев и кустарников (высотой 2 - 4 м) - 2 м;
 - кустарников (до 2 м высотой) - 1 м.

На территориях с застройкой индивидуальными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

2.5.9. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

2.5.10. Удельный вес озелененных территорий участков малоэтажной застройки составляет:

- в границах территории жилого района малоэтажной застройки индивидуальными и блокированными домами - не менее 25%;
- территории различного назначения в пределах застроенной территории - не менее 40%.

2.5.11. Ограждение земельного участка со стороны улицы должно иметь высоту не более 1,8 м. Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатым или решетчатым (с площадью просветов не менее 50% от площади забора) с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до 1,7 м. Глухие ограждения допускаются со стороны улиц и проездов.

Установка по меже глухих ограждений (с применением строительных материалов, в том числе сборного железобетона, кирпича, асбестоцементных листов, пиломатериалов) осуществляется при их высоте не более 0,75 м (с наращиванием их до предельной высоты неглухими конструкциями).

По меже с соседними земельными участками глухие ограждения при высоте более 0,75 м устанавливаются застройщиком только при письменном согласии владельцев соседних участков, оформленном в двух экземплярах, хранящихся у заинтересованных сторон, заключивших соглашение.

Конструкция массивных ограждений (железобетонных, кирпичных, каменных), толщина которых превышает 50 мм, возводимых владельцем без письменного согласия владельцев соседних земельных участков, должна размещаться в пределах участка застройщика. При достигнутой договоренности между соседями, ограждение устанавливается по оси (границе) смежных земельных участков.

Перечень материалов, применяемых при устройстве ограждения, не ограничивается, но запрещается применение к конструкции ограждения колючей проволоки, нефугованных досок, отходов промышленного производства и материалов, потенциально опасных для пешеходов.

2.5.12. В зонах усадебной застройки площадки для хозяйственных целей предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10 - 15 домов).

2.5.13. Удаление отходов с территорий малоэтажной жилой застройки следует проводить путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами для отходов, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м, но не более 100 м.

2.5.14. Улично-дорожную сеть, сеть общественного транспорта, пешеходное движение и инженерное обеспечение территории малоэтажной жилой застройки следует проектировать в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными постановлением Правительства Орловской области от 01.08.2011 года № 250.

2.5.15. На территории малоэтажной жилой застройки предусматривается 100-процентная обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов. Размещение других видов транспортных средств (в том числе сельхозтехники и самоходных машин) определяется правилами землепользования и застройки поселений (городских округов).

В одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домах количество машино-мест для хранения легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов в помещениях (в том числе пристроенных и расположенных в цокольном, и подвальном этажах) не нормируется.

На территории с застройкой жилыми домами с придомовыми участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) места для хранения автомобилей следует размещать в пределах отведенного участка.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонн.

2.5.16. Общественный центр зоны малоэтажной жилой застройки предназначен для размещения объектов культуры, торгово-бытового обслуживания, административных, физкультурно-оздоровительных и досуговых зданий и сооружений.

В нем также могут размещаться многоквартирные жилые дома с встроенными или пристроенными учреждениями обслуживания.

Застройка такого центра формируется как из отдельно стоящих зданий, так и пристроенных к жилым домам многофункциональных зданий комплексного обслуживания населения.

При этом по сравнению с отдельно стоящими общественными зданиями площади участка зданий следует уменьшать (за исключением дошкольных учреждений, предприятий общественного питания):

- на 25% для пристроенных зданий;
- на 50% для встроенно-пристроенных зданий.

В центре следует:

- формировать систему взаимосвязанных пространств - площадок (в том числе для отдыха, спорта) и пешеходных путей;

- предусматривать общую (для учреждений общественного центра) стоянку транспортных средств из расчета: на 100 единовременных посетителей - 7 - 10 машино-мест и 15 - 20 мест для временного хранения велосипедов и мопедов.

2.5.17. В сельском поселении в зонах малоэтажной жилой застройки допускается размещать малые и индивидуальные предприятия.

2.5.18. В сельском поселении перечень учреждений повседневного обслуживания в зонах малоэтажной жилой застройки должен включать следующие объекты: дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, спортивно-досуговый комплекс, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптечные киоски, объекты торгово-бытового назначения, отделение связи, отделение банка, пункт охраны порядка, центр административного самоуправления, а также площадки (спорт, отдых, выездные услуги, детские игры). При этом допускается использовать недостающие объекты обслуживания в прилегающих существующих или проектируемых общественных центрах, которые находятся в нормативном удалении от обслуживаемой территории.

2.5.19. Допускается размещать на территории малоэтажной застройки объекты обслуживания районного значения, а также места приложения труда, размещение которых разрешено в жилых зонах, в том числе в первых этажах жилых зданий.

2.5.20. Следует обеспечивать неукоснительную возможность подъезда, в том числе на инвалидных колясках, к общественным зданиям и предприятиям обслуживания.

2.5.21. Размещение учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки (в том числе нормативы обеспеченности, радиус пешеходной доступности, удельные показатели обеспеченности объектами обслуживания) осуществляется в соответствии с определенными Региональными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными постановлением Правительства Орловской области от 01.08.2011 года № 250.

2.5.22. Инженерное обеспечение территорий малоэтажной застройки и проектирование улично-дорожной сети формируется во взаимосвязи с инженерными се-

тями и системой улиц и дорог сельского поселения и в соответствии с определены Региональными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными постановлением Правительства Орловской области от 01.08.2011 года № 250.

2.5.23. Удельные площади нормируемых элементов территории микрорайона малоэтажной застройки принимаются в соответствии с таблицей 2.8.

Таблица 2.8

N п/п	Элементы территории микрорайона	Удельная площадь, кв. м/чел., не менее
	Территория всего, в том числе	9,7
1	Участки общеобразовательных школ	1,7
2	Участки дошкольных образовательных учреждений	1,2
3	Участки объектов обслуживания	0,8
4	Участки зеленых насаждений	6,0

2.6. Территория коттеджной застройки

2.6.1. На территории коттеджной застройки размещают одно-, двух- и трех-этажные многоквартирные индивидуальные и блокированные, в том числе двух-квартирные, жилые дома.

2.6.2. Интенсивность использования территории коттеджной застройки характеризуется плотностью жилой застройки и коэффициентом плотности застройки территорий.

Рекомендуемое значение коэффициента плотности застройки территорий:

- для собственно коттеджной застройки - 20 - 40%;
- для блокированных жилых домов - 35 - 50%.

2.6.3. Количество въездов на территорию коттеджной застройки должно быть не менее двух.

К территории коттеджной застройки необходимо проектировать проезды с твердым покрытием шириной не менее 3,5 м с устройством, в случае необходимости, разъездных карманов. Расстояние от края основной проезжей части улиц и проездов линии застройки следует принимать не более 25 м. На земельных участках площадью более 0,5 га должны быть предусмотрены проезды с твердым покрытием к каждому зданию или сооружению, расположенному на участке.

Тупиковые проезды должны заканчиваться разворотными площадками размерами 12х12 м.

Сквозные проезды (арки) при непрерывном фронте блокированных жилых домов следует принимать шириной в свету не менее 3,5 м, высотой не менее 4,25 м и располагать не далее, чем через каждые 300 м, при периметральной застройке микрорайона (квартала) - не далее, чем через 200 м.

2.6.4. При проектировании территории коттеджной застройки следует принимать следующие расстояния:

- от внешних стен коттеджа (блокированного жилого дома) до ограждения участка - не менее 4,5 м, со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка - не менее 6 м;

- магистральных улиц и железной дороги до границ участков жилой застройки - на основании расчета уровня шума в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными постановлением Правительства Орловской области от 01.08.2011 года № 250.

- трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 м;

- площадок с контейнерами и крупногабаритным мусором до границ участков жилых домов, детских учреждений и озелененных площадок - не менее 50 м;

- края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки - не менее 30 м.

2.6.5. Допускается ограждение участков (жилых, общественных) и/или территории коттеджной застройки в целом. Виды ограждения должны быть разработаны в составе проекта, не нарушать стилового, визуального и композиционного восприятия пространства, иметь высоту не более 1,5 - 2 м. Ограждение участков может быть выполнено в виде декоративного озеленения высотой не более 1,2 м.

2.6.6. В случае примыкания коттеджной застройки к общепоселенческим зеленым массивам возможна организация части их территории для обеспечения потребности населения коттеджной застройки в озелененных территориях общего пользования, но не далее, чем в 15-минутной пешеходной доступности, при условии выполнения требований охраны территорий природного комплекса.

2.6.7. Площадки для хозяйственных целей на территории коттеджной застройки проектируются на приусадебных участках.

2.6.8. Площадки для размещения контейнеров для бытовых отходов и накопления крупногабаритного мусора рекомендуется проектировать на специально выделенных участках из расчета 1 площадка на 20 - 50 участков жилых домов.

2.6.9. Для исключения необходимости маневрирования вывозящих мусор машин маршруты вывоза мусора на территории коттеджной застройки следует прокладывать по сквозным внутренним проездам и жилым улицам.

2.6.10. Уличная сеть районов коттеджной застройки формируется взаимосвязано с системой улиц и дорог городского округа и поселения.

Транспортные связи коттеджной застройки с улично-дорожной сетью сельского поселения обеспечиваются через магистральную сеть районного значения.

Въезды и выезды с территории коттеджной застройки, размещаемые вдоль магистральной сети, устраиваются:

непосредственно с самой магистралю при организации на ней регулируемого движения;

за счет устройства местного проезда при организации на магистральной непрерывного движения.

В случае размещения коттеджной застройки в отдалении от дорожной сети подъезды к ним устраиваются по подъездным дорогам. При длине подъездной дороги более 400 м она должна обеспечивать пропуск общественного пассажирского транспорта.

17-06-2011

2.6.11. Для парковки легковых автомобилей посетителей территории коттеджной застройки следует предусматривать гостевые автостоянки из расчета:

- при застройке блокированными домами - не менее 1 машино-места на 3 квартиры (при этом гостевые автостоянки допускается устраивать для групп жилых домов и размещать на общественных территориях в радиусе, не превышающем 150 м от мест проживания, также возможно их совмещение с коллективной автостоянкой для хранения легковых автомобилей или размещение на уширении проезжей части);

- при застройке многоквартирными коттеджами - не менее 1 машино-места на 1 коттедж с размещением в пределах придомовых участков.

2.6.12. При размещении на территории коттеджной застройки объектов массового посещения (в том числе торгово-бытового обслуживания, спортивных сооружений без мест для зрителей) проектируются приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей работающих и посетителей.

Гостевые автостоянки проектируются в виде открытых площадок.

2.6.13. Приобъектные стоянки для легковых автомобилей посетителей объектов различного функционального назначения допускается размещать как на открытых площадках, так и в сооружениях всех типов.

Размещение объектов социальной инфраструктуры на территории коттеджной застройки должно обеспечивать как выполнение социально гарантированного стандарта обслуживания проживающего населения, так и обслуживание населения с различным уровнем доходов и потребностей. Размещение, состав и вместимость объектов обслуживания, и радиус их доступности следует принимать в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных постановлением Правительства Орловской области от 01.08.2011 года № 250.

Возможна организация обслуживания населения территории коттеджной застройки с использованием объектов, расположенных за пределами территории застройки, при условии, что их доступность не будет превышать 1200 м. При этом следует предусматривать увеличение емкости объектов обслуживания на граничащих с коттеджной застройкой жилых территориях. Если территория коттеджной застройки расположена таким образом, что рядом с ней нет территорий жилой застройки с объектами обслуживания, в пределах границ коттеджной застройки следует размещать: озелененные общественные площадки, объекты торговли повседневного спроса, аптечный киоск.

На территории жилого образования коттеджной застройки допускается размещение любых объектов обслуживания и мест приложения труда (банки, офисы, деловые центры, клубы, выставочные залы и пр.) с размером территории не более 5 га (жилой район), 0,5 га (микрорайон) и не требующих устройства санитарно-защитной зоны 50 м и более. Коммерческие учреждения и службы могут проектироваться взамен учреждений, включенных в обязательный перечень, при условии обеспечения в них гарантированного уровня оказания населению общедоступных услуг.

2.6.14. По функциональному составу территория коттеджной застройки включает в свои границы: участки жилой застройки, участки общественной застройки,

Масштаб

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

В настоящих Нормативах приведенные понятия применяются в следующем значении:

Автостоянка открытого типа - автостоянка без наружных стеновых ограждений. Автостоянкой открытого типа считается также такое сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности. Сторона считается открытой, если общая площадь отверстий, распределенных по стороне, составляет не менее 50 % наружной поверхности этой стороны, в каждом ярусе (этаже).

Виды реконструкции - виды градостроительной деятельности в городах:

- а) регенерация - сохранение и восстановление объектов культурного наследия и исторической среды;
- б) ограниченные преобразования - сохранение градостроительных качеств объектов культурного наследия и исторической среды и их развитие на основе исторических традиций;
- в) активные преобразования - изменение градостроительных качеств среды с частичным их сохранением.

Гостевая автостоянка - открытая площадка, предназначенная для кратковременного хранения (стоянки) легковых автомобилей.

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Дорога (городская) - путь сообщения на территории городского и сельского поселения, предназначенный для движения автомобильного транспорта, как правило, изолированный от пешеходов, жилой и общественной застройки, обеспечивающий выход на внешние автомобильные дороги и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети.

Жилой дом блокированной застройки - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

Жилой район - структурный элемент селитебной территории площадью, как правило, от 80 до 250 га, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия с радиусом обслуживания не более 1500 м, а также часть объектов городского значения; границами, как правило, являются труднопреодолимые естественные и искусственные рубежи, магистральные улицы и дороги общегородского значения.