**МЕСТНЫЕ НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

**«ПЛАНИРОВКА ЖИЛЫХ ЗОН НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ АННИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ».**

**п.г.т. Анна, 2014 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер пункта | Заголовок  | Номер страницы |
| I | Правила и область применения | 3 |
| 1 |  | Назначение и область применения | 3 |
| 2 |  | Общая организация и зонирование территории района | 3 |
| II | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов | 7 |
| 3 |  | Жилые зоны населенных пунктов | 7 |
|  | 3.1. | Общие требования | 7 |
|  | 3.2. | Территории малоэтажного жилищного строительства населенных пунктов | 11 |
|  | 3.3. | Территории среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства | 14 |
|  | 3.4. | Территории, предназначенные для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства | 17 |
| III | Материалы по обоснованию расчетных показателей | 20 |
| Приложение 1  | Основные термины и определения | 23 |

**I. ПРАВИЛА И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ**

## 1. Назначение и область применения

**1.1.** Настоящий документ «Местные нормативы градостроительного проектирования «Планировка жилых зон населенных пунктов Аннинского муниципального района Воронежской области» (далее – нормативы) разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, Воронежской области и Аннинского муниципального района и распространяются на планировку, застройку и реконструкцию территории Аннинского муниципального района (далее – Район) в пределах его границ.

Нормативы разработаны в целях обеспечения устойчивого развития Района с учетом особенностей его формирования, благоприятных условий жизнедеятельности населения, предупреждения и устранения вредного воздействия на население факторов среды обитания, требований по охране окружающей среды, рациональному использованию территории и природных ресурсов, улучшению санитарно-эпидемиологического и экологического состояния территории Района.

**1.2.** Настоящие нормативы применяются при подготовке, согласовании и утверждении документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, иной градостроительной документации, подготовка которой осуществляется для объектов градостроительной деятельности Района.

Настоящие нормативы обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности, осуществляющих свою деятельность на территории Района, независимо от их организационно-правовой формы.

**1.3.** По вопросам, не рассматриваемым в настоящих нормативах, следует руководствоваться действующими федеральными и региональными градостроительными нормами, законами Российской Федерации и Воронежской области.

При отмене действующих нормативных документов, на которые дается ссылка в настоящих нормативах, следует руководствоваться нормами, которые введены взамен отмененных.

**1.4.** Основные термины и определения, используемые в настоящих нормативах, приведены в справочном приложении 1.

## 2. Общая организация и зонирование территории поселения

**2.1.** Границы территории Района установлены в соответствии с Законом Воронежской области от 27.10.2006 г. №87-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Воронежской области и порядке его изменения».

На территории Района расположены 23 административно-территориальные единицы, в том числе 1 городское поселение и 22 сельских поселения.

На территории Района расположено 64 населенных пункта, в том числе:

Городской населенный пункт: п.г.т. Анна – административный центр Аннинского городского поселения, административный центр Аннинского муниципального района.

Сельские населенные пункты:

- в Артюшкинском сельском поселении – село Артюшкино;

- в Архангельском сельском поселении – село Архангельское;

- в Березовском сельском поселении – село Березовка, поселок Козловский;

- в Бродовском сельском поселении – село Бродовое;

- в Васильевском сельском поселении – село Васильевка, поселок Новонадеждинский, село Софьинка;

- в Верхнетойденском сельском поселении – село Верхняя Тойда, поселок Дмитровский, село Левашовка, хутор Фоминовка;

- в Дерябкинском сельском поселении – село Дерябкино;

- в Краснологском сельском поселении – поселок Красный Лог, поселок Красный;

- в Мосоловском сельском поселении – село Мосоловка, поселок Денисовка, село Желанное, поселок Первомайское, село Сабуровка;

- в Нащекинском сельском поселении – село Нащекино, поселок Зеленевка, село Романовка, село Студеное;

- в Николаевском сельском поселении – село Ноколаевка, поселок Круглоподпольное;

- в Никольском сельском поселении – село Никольское;

- в Новожизненском сельском поселении – поселок Новая Жизнь, поселок Александровка, поселок Гусевка, поселок Дубровка, поселок Николаевка, поселок Новоникольский, поселок Петровка, поселок Сергеевка;

- в Новокурлакском сельском поселении – село Новый Курлак, поселок Кушлев, село Моховое, поселок Светлый Путь, село Старый Курлак;

- в Островском сельском поселении – село Островки, поселок Кругловский, поселок Суровский;

- в Пугачевском сельском поселении – поселок Центральной усадьбы совхоза «Пугачевский», поселок Октябрьского отделения совхоза «Пугачевский», поселок Первомайского отделения совхоза «Пугачевский»;

- в Рамоньском сельском поселении – село Рамонье, поселок Бабинка, поселок Гусевка, поселок Новомакаровский;

- в Рубашевском сельском поселении – поселок Рубашевка, село Большие Ясырки, поселок Комсомольского отделения совхоза «Красное Знамя», поселок Прогресс, поселок отделения «2-я Пятилетка» совхоза «Красное Знамя»;

- в Садовском сельском поселении – село Садовое;

- в Старотойденском сельском поселении – село Старая Тойда, поселок Панкратовский;

- в Старочигольском сельском поселении – село Старая Чигла, село Загорщино;

- в Хлебородненском сельском поселении – село Хлебородное, село Большая Алексеевка, село Бобяково.

**2.2.** По функциональному использованию на территории населенных пунктов Района в результате градостроительного зонирования могут устанавливаться следующие территориальные зоны: жилые; общественно-деловые; производственные; инженерной и транспортной инфраструктуры; сельскохозяйственного использования; рекреационного назначения; особо охраняемых территорий; специального назначения; иные виды территориальных зон.

**2.3.** Нормируемыми уровнями структурной организации территории застройки населенных пунктов Района являются:

**квартал** - территория застройки в границах красных линий улично-дорожной сети площадью от 1 до 10 гектаров. Для п.г.т. Анна, в границах его исторически сложившейся застройки, площадь квартала составляет 2,5-4 га.

**микрорайон** - территория застройки в границах красных линий улично-дорожной сети площадью до 40 гектаров в увязке с планировочной структурой населенных пунктов Района, применяется преимущественно для многоквартирного многоэтажного строительства;

**жилой район** - группа кварталов, ограниченная автомобильными магистралями, линиями железной дороги, естественными рубежами или другими линиями градостроительного регулирования. Площадь территорий исторически сложившихся районов п.г.т. Анна составляет от 30 до 120 гектаров.

**группа жилой, общественной, производственной, смешанной застройки** – территория, размером от 1 до 3 га с населением, обеспеченным объектами повседневного обслуживания в пределах своей территории, а объектами периодического обслуживания – в пределах нормативной доступности. Группы жилой, смешанной жилой застройки формируются в виде части квартала. Границы группы устанавливаются по красным линиям улично-дорожной сети, в случае примыкания – по границам землепользования.

В п.г.т. Анна структурными элементами планировки являются кварталы, группы кварталов, ансамбли улиц и площадей, группы жилой, смешанной застройки и микрорайоны.

В сельских населенных пунктах структурными элементами планировки являются кварталы и группы застройки.

**2.4.** Интенсивность использования территории структурной единицы населенного пункта характеризуется плотностью застройки и процентом застроенности территории.

Плотность застройки и процент застроенности территорий необходимо принимать в соответствии с градостроительным регламентом, учитывая градостроительную ценность территории, состояние окружающей среды, другие особенности градостроительных условий. Показатели плотности застройки, процент застроенности территории и средней (расчетной) этажности приведены в таблице 1.

Таблица 1. Показатели плотности застройки, процент застроенности территории и средней (расчетной) этажности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Плотность застройки Процент застроенности территории  | **4,1 - 10,0 тыс. кв. м/га** | **10,1 - 15,0 тыс. кв. м/га**  |
| **4,1-5,0**  | **5,1-****6,0**  | **6,1-7,0**  | **7,1-****8,0**  | **8,1-****9,0**  | **9,1-****10,0**  | **10,1-****11,0**  | **11,1-12,0**  | **12,1-****13,0**  | **13,1-14,0**  | **14,1-15,0**  |
| **15%** | 3  | 4  | 4  | 5  | 6  | 7  | 7  | 8  | 9  | 9  |  |
| **20%** | 2  | 3  | 3  | 4  | 4  | 5  | 5  | 6  | 6  | 7  | 7  |
| **25%** | 2  | 2  | 3  | 3  | 3  | 4  | 4  | 5  | 5  | 6  | 6  |
| **30%** | 2  | 2  | 2  | 3 | 3  | 3 | 4 | 4  | 4  | 5  | 5  |
| **40%** | 1  | 1  | 2  | 2  | 2  | 2  | 3  | 3  | 3  | 4  | 4  |
| **50%** | 1  | 1  | 1  | 1  | 2 | 2  | 2  | 2  | 3 | 3  | 3  |

*Примечания:*

*1. Плотность застройки - суммарная поэтажная площадь наземной части здания с жилыми, встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, нежилыми помещениями, в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории жилой, смешанной жилой застройки (тыс. кв. м/га).*

*2. Общая площадь жилой застройки (фонд) - суммарная величина общей площади квартир жилого здания, общей площади помещений нежилого назначения, в том числе - встроенно-пристроенных помещений.*

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

*4. В ячейках таблицы указана средняя (расчетная) этажность зданий, соответствующая максимальным значениям плотности и застроенности.*

**2.5.** При реконструкции кварталов может быть сохранена и модернизирована существующая капитальная застройка. Допускается строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований, а также требований настоящих нормативов. При этом необходимо также обеспечивать нормативный уровень обслуживания населения в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования «Планировка общественно-деловых зон населенных пунктов Аннинского муниципального района Воронежской области», а также модернизацию инженерной и транспортной инфраструктур.

На новых территориях жилой застройки населенных пунктовжилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания.

**2.6.** Условия безопасности среды проживания населения по санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям обеспечиваются в соответствии с требованиями региональных нормативов.

**2.7.** В целях создания среды жизнедеятельности, доступной для инвалидов и маломобильных групп населения, разрабатываемая градостроительная документация по планировке новых и реконструируемых территорий должна соответствовать требованиям регионального норматива «Обеспечение доступной среды жизнедеятельности для инвалидов и других маломобильных групп населения на территории Воронежской области».

**II. РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ И РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ**

# 3. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

3.1. Общие требования

**3.1.1.** Жилые зоны населенных пунктов Района формируются в соответствии с генеральными планами городского и сельских поселений, с учетом взаимоувязанного размещения жилых, общественно-деловых зон, отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон, улично-дорожной сети, озеленения и других территорий общего пользования для создания жилой среды, отвечающей современным социальным, санитарно-гигиеническим и градостроительным требованиям.

**3.1.2.** В состав жилых зон могут включаться:

зона застройки среднеэтажными жилыми домами (4 - 5 этажей);

зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 3 этажей);

зона застройки блокированными малоэтажными жилыми домами (до 3 этажей) с приквартирными земельными участками;

зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками (до 3 этажей).

К жилым зонам могут относиться также территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ Района. Развитие социальной, транспортной и инженерной инфраструктур в отношении этих зон необходимо предусматривать в объемах, обеспечивающих на перспективу возможность постоянного проживания.

**3.1.3.** Для определения объемов и структуры жилищного строительства допускается принимать среднюю обеспеченность жилым фондом:

- для многоэтажной застройки и застройки средней этажности - не более 30 кв. м общей площади квартир на 1 человека;

- для малоэтажной застройки и застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами - не более 70 кв. м на 1 человека;

- для социального жилищного строительства - не более 20 кв. м, кроме случаев, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством Воронежской области;

- для существующей застройки (в условиях реконструкции) - по фактическим данным (23-25 кв. м на 1 человека).

**3.1.4.** Для предварительного определения общих размеров жилых зон допускается принимать укрупненные показатели в расчете на 1000 чел.: при средней этажности жилой застройки до 3 этажей - 10 га для застройки без земельных участков и 20 га - для застройки с участком; от 4 до 8 этажей - 8 га.

Укрупненные показатели приведены при средней расчетной жилищной обеспеченности 20 кв. м/чел.

**3.1.5.** Расчетные показатели объемов и типов жилой застройки должны производиться с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации, доходов населения, историко-культурной ценности территории. При этом рекомендуется предусматривать разнообразные типы жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта в соответствии с таблицей 2.

Таблица 2. Структура жилищного фонда,

дифференцированного по уровню комфорта

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п**  | **Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта** | **Норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, кв. м**  | **Формула заселения жилого дома и квартиры**  | **Доля в общем объеме жилищного строительства, %**  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1  | Высококомфортный (элитный) | 60 и более  | k = n + 2; k > (n + 2)  | 5 |
| 2  | Престижный (бизнес-класс) | 40 | k = n + 1 k = n + 2  | 15 |
| 3  | Массовый (эконом-класс) | 30  | k = n k = n + 1  | 50  |
| 4  | Социальный (муниципальное жилище) | 20  | k = n - 1 k = n  | 25  |
| 5  | Специализированный фонд | в соответствии со специальными нормами и правилами | k = n - 2 k = n - 1  | 5  |

*Примечания:*

*1. Общее количество жилых комнат в квартире или доме (k) и количество проживающих человек (n).*

*2. Специализированные типы жилища - дома гостиничного типа, специализированные жилые комплексы.*

*3. Указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения.*

**3.1.6.** Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений для индивидуальной застройки не нормируются.

**3.1.7.** В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Доля нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.

**3.1.8.** При проектировании однотипных жилых домов на территории части микрорайона (квартала) в виде небольших структурных элементов (группы жилой застройки) показатели плотности застройки рекомендуется принимать не более, указанных в таблице 3.

Таблица 3. Показатели плотности застройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Типы застройки** | **Плотность застройки, м2/га** | **Коэффициент застройки** |
| **«брутто»** | **«нетто»** |
| Многоквартирная многоэтажная жилая застройка, в том числе: |  |  |  |
| - 4-6 этажей | 8500 | 11000 | 0,20 |
| Малоэтажная жилая застройка, в том числе: |  |  |  |
| - многоквартирная, блокированная и секционная | 6000 | 7000 | 0,25 |
| - застройка индивидуальными домами с земельными участками площадью, м2:  |   |   | 0,2 |
| 200  | 2500 | 4500 |
| 600  | 900 | 1500 |
| 1200  | 450 | 700 |
| 1500  | 350 | 550 |
| 1800  | 330 | 500 |
| 2000 | 300 | 450 |
| 5000 | 150 | 180 |

*Примечания:*

*1. Плотность застройки «нетто» определена для жилой территории в составе площади застройки жилых зданий и необходимых для их обслуживания площадок различного назначения, подъездов, автостоянок, озеленения и благоустройства.*

*2. Плотность застройки «брутто» определена с учетом дополнительно необходимых по расчету учреждений и предприятий повседневного обслуживания (школ, дошкольных образовательных учреждений, объектов торговли и т. п.).*

*3. Коэффициенты плотности приведены для жилищной обеспеченности 20 м2 на 1 человека.*

**3.1.9.** Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах. В цокольном, первом и втором этажах жилого здания допускается размещение встроенных и встроено-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека, указанных в п. 3.1.11.

**3.1.10.** Размещение встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии выполнения норм пожарной безопасности в соответствии с требованиями [Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»](http://webportalsrv.gost.ru/portal/GostNews.nsf/acaf7051ec840948c22571290059c78f/e4e01f6bbf0e6692c325742e00457c90/%24FILE/%D0%A4%D0%97_22.07.2008_%20N%C2%A0123.pdf), СНиП 21-01-97\*, СНиП 31-01-2003, СНиП 31-05-2003\*, СНиП 21-02-99\*, в том числе:

- обособленные от жилой территории входы для посетителей;

- обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;

- самостоятельные шахты для вентиляции;

- отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками.

**3.1.11.** В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека. В том числе:

- специализированные магазины москательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;

- магазины и другие помещения с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов (легковоспламеняющихся и горючих жидкостей в аэрозольной упаковке), а также твердых пожароопасных материалов;

- магазины по продаже ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

- магазины специализированные рыбные;

- магазины специализированные овощные без мойки и расфасовки;

- магазины суммарной торговой площадью более 1000 кв. м;

- объекты с режимом функционирования после 23 часов;

- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 кв. м);

- мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 кв. м;

- бани и сауны;

- дискотеки;

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50 и общей площадью более 250 кв. м с режимом функционирования после 23 часов и с музыкальным сопровождением - рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные;

- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);

- автоматические телефонные станции, предназначенные для телефонизации жилых зданий, общей площадью более 100 кв. м;

- общественные уборные;

- похоронные бюро;

- пункты приема посуды;

- склады оптовой (или мелкооптовой) торговли;

- производственные помещения (кроме мастерских реставрационных и народных промыслов, помещений для труда инвалидов и престарелых, размещаемых в специализированных квартирных жилых домах, в их числе пункты выдачи работы на дом, мастерские сборочные, монтажные и декоративных работ);

- зуботехнические лаборатории;

- клинико-диагностические и бактериологические лаборатории;

- стационары, в том числе диспансеры, дневные стационары и стационары частных клиник;

- диспансеры всех типов;

- травмпункты;

- подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;

- дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема;

- отделения (кабинеты) магниторезонансной томографии;

- рентгеновские кабинеты в смежных с жилыми помещениях и под ними, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения.

**3.1.12.** Территория жилой застройки, формируемая как единый планировочно-обособленный объект применительно к застроенным и предназначенным для строительства и реконструкции объектам капитального строительства, должна содержать следующие элементы:

- территории под жилыми зданиями;

- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;

- открытые площадки для временного хранения автомобилей;

- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей;

- хозяйственные площадки.

**3.1.13.** При разработке документов по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории жилого квартала, необходимо обеспечить совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для квартала в целом.

В кварталах и микрорайонах жилых зон не допускается устройство транзитных проездов на территории групп жилых домов, объединенных общим пространством (двором).

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

## 3.2. Территории малоэтажного жилищного строительства населенных пунктов Аннинского муниципального района

**3.2.1.** Малоэтажной жилой застройкой считается застройка домами высотой до трех этажей включительно.

На территории малоэтажной застройки принимаются следующие типы жилых зданий:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками, в том числе коттеджного типа;

- блокированные малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками;

- секционные малоэтажные жилые дома

В индивидуальном строительстве основной тип дома - усадебный, 1, 2, 3-этажный одноквартирный. Помимо одноквартирных, применяются дома блокированные, в том числе двухквартирные, с приквартирными участками при каждой квартире.

**3.2.2.** Предельные размеры земельных участков, предоставляемых в собственность гражданам, устанавливаются органами местного самоуправления и составляют для:

- индивидуального жилищного строительства в п.г.т. Анна – 0,03 – 0,15 га;

- индивидуального жилищного строительства с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах – 0,04 – 0,5 га.

**3.2.3.** Нормативное соотношение территорий различного функционального назначения в составе жилых образований малоэтажной застройки приведено в таблице 4.

Таблица 4. Нормативное соотношение территорий различного

функционального назначения в составе жилых образований малоэтажной застройки (%)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| п/п  | Вид жилого образования  | Участки жилой застройки | Участки общественной застройки  | Территории зеленых насаждений  | Улицы, проезды, стоянки  |
| 1 | Микрорайон  | не более 75 | 3,0 - 8,0 | не менее 3,0  | 14,0 - 16,0  |
| 2 | Квартал | не более 85 | 3,0 - 5,0  | не менее 3,0  | 5,0 - 7,0  |

**3.2.4**. Интенсивность использования территории малоэтажной застройки приведены в таблице 1 настоящих нормативов.

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

1) от индивидуального, блокированного дома – 3 м;

2) в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка при согласии соседей *(заверяется нотариально)* составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м;

3) от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

4) от других построек (бани, гаража, летней кухни, сарая и др.) – 1 м;

5) от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;

6) от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

7) от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

8) от кустарника – 1 м.

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

1) от жилого строения (или дома) и погреба до выгребной ямы, уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12 м;

2) до душа, бани (сауны) - 8 м;

**3.2.7.** Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

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

На территориях малоэтажной индивидуальной застройки центра п.г.т. Анна, по улицам Советская, Ленина, Свобода, Типографская, Горького, Коммунальная содержание скота и птицы запрещено.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к индивидуальным жилым 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.

На территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований. Для многоквартирных домов допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется градостроительным планом земельных участков.

**3.2.9.** Размещение ульев и пасек на территории населенных пунктов Района осуществляется с соблюдением экологических, санитарно-гигиенических, зоотехнических и ветеринарно-санитарных норм и правил содержания пчел и иных правил и нормативов.

Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещаются на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается:

- при размещении ульев на высоте не менее 2 м;

- с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Пасеки (ульи) следует размещать на расстоянии от учреждений здравоохранения, образования, детских учреждений, учреждений культуры, других общественных мест, дорог и скотопрогонов, обеспечивающем безопасность людей и животных, но не менее 250 м.

Расстояния от пасек (ульев) до объектов жилого и общественного назначения могут устанавливаться органами местного самоуправления исходя из местных условий.

**3.2.10.** Удельный вес озелененных территорий участков малоэтажной застройки составляет:

- в границах территории жилого района малоэтажной застройки домами усадебного, коттеджного и блокированного типа - не менее 25%;

- территории различного назначения в пределах застроенной территории - не менее 40%.

**3.2.11.** Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям: 1) ограждение должно быть конструктивно надежным; 2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные).

Требования к ограждениям приусадебных земельных участков индивидуальной малоэтажной застройки следует принимать в соответствии с требованиями приложения 4 регионального норматива «Планировка жилых, общественно-деловых и рекреационных зон населенных пунктов Воронежской области».

**3.2.12.** Хозяйственные площадки в зонах индивидуальной жилой застройки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников).

**3.2.13**. Площадка для сбора мусора - специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твердых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведенные места утилизации, должен быть обеспечен твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций либо озеленением высотой не ниже верха установленных на данной площадке емкостей для сбора твердых отходов.

Расстояние от площадок для сбора мусора до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок не менее 25 метров, но не более 100 м (при невозможности их организации - повёдерный вывоз бытовых отходов).

Расчет объемов удаления отходов и необходимого количества контейнеров для отходов следует производить в соответствии с требованиями регионального норматива «Зоны специального назначения и защиты территории населенных пунктов Воронежской области».

**3.2.14.** Улично-дорожную сеть, пешеходное движение на территории малоэтажной жилой застройки следует проектировать в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования «Транспортная инфраструктура Аннинского муниципального района Воронежской области», а также требованиями настоящего раздела.

К отдельно стоящим жилым зданиям, а также к объектам, посещаемым инвалидами, допускается устройство проездов, совмещенных с тротуарами при протяженности их не более 150 м и общей ширине не менее 3,5 м.

**3.2.16.** На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.

При устройстве закрытых автостоянок (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.

На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками закрытые автостоянки следует размещать в пределах отведенного участка.

При размещении на территории малоэтажной жилой застройки объектов торгово-бытового обслуживания, спортивных сооружений без мест для зрителей и других объектов массового посещения следует проектировать приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей работающих и посетителей не более чем на 10 автомобилей, а в пределах сформированного общественного центра следует предусматривать общую стоянку транспортных средств из расчета: на 100 единовременных посетителей – 7-10 машино-мест и 15-20 мест для временного хранения велосипедов и мопедов.

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

В п.г.т. Анна перечень учреждений повседневного обслуживания территорий малоэтажной жилой застройки должен включать в себя 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, а также площадки (для спорта, отдыха, выездных услуг, детских игр).

В сельских населенных пунктах Районаперечень учреждений повседневного обслуживания территорий определяется документами территориального планирования по расчету.

Размещение учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки (нормативы обеспеченности, радиус пешеходной доступности, удельные показатели обеспеченности объектами обслуживания и др.) осуществляется в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования «Планировка общественно-деловых зон населенных пунктов Аннинского муниципального района Воронежской области» и регионального норматива градостроительного проектирования «Планировка жилых, общественно-деловых и рекреационных зон населенных пунктов Воронежской области».

Для организации обслуживания на территориях малоэтажной застройки допускается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности, встроенных или пристроенных к жилым домам с размещением преимущественно в первом и цокольном этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м2.

На земельном участке жилого дома со встроенным или пристроенным учреждением или предприятием обслуживания должны быть выделены жилая и общественная зоны. Перед входом в здание необходимо предусматривать стоянку для транспортных средств.

Для инвалидов необходимо обеспечивать возможность подъезда, в том числе на инвалидных колясках, к общественным зданиям и предприятиям обслуживания с учетом требований региональных нормативов градостроительного проектирования **«**Обеспечение доступной среды жизнедеятельности для инвалидов и других маломобильных групп населения на территории Воронежской области**»**.

## 3.3. Территории среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства

**3.3.1.** Среднеэтажной жилой застройкой считается застройка домами 4, 5 этажей. Многоэтажной жилой застройкой считается застройка домами 6 этажей и выше.

**3.3.2.** Жилые дома на территории среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом минимум 5 метров от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в исторически сложившихся кварталах застройки п.г.т. Анна и в условиях реконструкции сложившейся застройки и жилые дома с квартирами в первых этажах.

Жилые здания с расположенными в них предприятиями питания должны размещаться на расстоянии не менее 6 м от красной линии.

**3.3.3**. Интенсивность использования территории среднеэтажной и многоэтажной застройки характеризуется показателями, определенными в табл. 1 настоящих нормативов.

**3.3.4.** Потребность населения в объектах социального и культурно-бытового обслуживания, нормы их расчета, размеры земельных участков, в том числе нормируемые для расчетной территории микрорайона, квартала, минимальная удельная обеспеченность стандартным комплексом данных объектов повседневного и периодического обслуживания определяются в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования «Планировка общественно-деловых зон населенных пунктов Аннинского муниципального района Воронежской области» и регионального норматива градостроительного проектирования «Планировка жилых, общественно-деловых и рекреационных зон населенных пунктов Воронежской области».

**3.3.5.** Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории микрорайона (квартала) приведены в таблице 5.

Таблица 5. Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории микрорайона (квартала) многоквартирной жилой застройки средне- и многоэтажной

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п  | Элементы территории микрорайона  | Удельная площадь, кв. м/чел, не менее  |
| 1  | Территория общего пользования - всего  | 16,0  |
| 2  | в том числе участки школ*<\*>*  | 5,0  |
| 4  | участки детских садов*<\*>*  | 3,0  |
| 5  | участки зеленых насаждений  | 6,0  |
| 6  | участки обслуживания  | 1,2  |
| 7  | участки гаражей-стоянок  | 0,8  |

--------------------------------

*<\*> Удельные площади элементов территории микрорайона определены на основе региональных нормативов градостроительного проектирования.*

**3.3.6**. На территории участка многоквартирной жилой застройки следует предусматривать: транспортный проезд (проезды), пешеходные коммуникации (основные, второстепенные), площадки (для игр детей дошкольного возраста, отдыха взрослых, установки мусоросборников, гостевых автостоянок, при входах в подъезд), озелененные территории. Если размеры территории участка позволяют, рекомендуется размещение спортивных площадок и площадок для игр детей школьного возраста, площадок для выгула собак.

Обязательный перечень элементов комплексного благоустройства на территории участка многоквартирной жилой застройки включает: твердые виды покрытия проезда, основные пешеходные коммуникации, площадки (отдыха, детских игр, установки мусоросборников) и их оборудование, элементы сопряжения поверхностей, озеленение, осветительное оборудование.

На реконструируемых территориях участков жилой застройки следует предусматривать удаление больных и ослабленных деревьев, защиту и декоративное оформление здоровых деревьев, ликвидацию неплановой застройки (складов, сараев, стихийно возникших гаражей, в т.ч. типа "ракушка"), рекомендуется выполнять замену морально и физически устаревших элементов благоустройства.

Нормы обеспеченности площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в (кварталах) жилых зон многоквартирной застройки, рассчитывается в соответствии с нормами, приведенными в таблице 6.

Таблица 6. Нормы обеспеченности площадками дворового благоустройства

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадки** | **Удельные размеры площадок, м2/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  | 0,3 |
| Для выгула собак | 0,1 |
| Для временной стоянки (парковки) автотранспорта | 1,0 |

*Примечание. Допускается уменьшать, но не более чем на 50 % удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.*

**3.3.7.** Минимально допустимые расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок следует принимать по таблице 7.

Таблица 7. Расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок

|  |  |
| --- | --- |
| **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 выгула собак | 40 |
| Для стоянки автомобилей | по таблице 39 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 следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание – не более 50 м для домов без мусоропроводов.

**3.3.8.** Контейнеры для отходов необходимо размещать на расстоянии от окон и дверей жилых зданий не менее 20 м, но не более 100 м от входных подъездов.

Размер площадок для мусоросборников должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. Площадка для мусоросборников должна иметь ограждение и отделяться кустовыми насаждениями. К площадкам для мусоросборников должны быть обеспечены подходы и подъезды, обеспечивающие маневрирование мусоровывозящих машин в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования «Транспортная инфраструктура Аннинского муниципального района Воронежской области».

**3.3.9**. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 6 кв. м на 1 человека, или не менее 25% площади территории микрорайона (квартала).

В площадь участков озелененной территории включаются площадки для отдыха и игр детей, имеющие травяное покрытие, и пешеходные дорожки, имеющие покрытие из плит.

Минимальная норма озелененных территорий для микрорайона (квартала) рассчитывается на максимально возможное население (с учетом обеспеченности общей площади на 1 человека), озелененные территории жилого района рассчитываются в зависимости от численности населения, установленного в процессе проектирования, и не суммируются по элементам территории.

**3.3.10.** Гаражи-автостоянки на территории многоквартирной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) предназначены для хранения автомобилей населения, проживающего на данной территории.

Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается, за исключением случаев установки некапитального гаража или стоянки для технических средств передвижения инвалидов, которые размещаются с учетом градостроительных норм.

При проектировании новых жилых микрорайонов следует принимать расчетное число машино-мест в зависимости от категории жилого фонда по уровню комфорта в соответствии с таблицей 8, в условиях реконструкции допускается принимать расчетное число - одно машино-место на две квартиры.

Таблица 8. Расчетное число машино-мест на территории многоквартирной жилой застройки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п  | Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта  | Постоянное хранение автотранспорта, машино-мест на квартиру | Временное хранение автотранспорта, машино-мест на квартиру  |
| 1  | Высококомфортный (элитный) | 3 | 0,75 |
| 2  | Престижный (бизнес-класс)  | 2,5 | 0,63 |
| 3  | Массовый (эконом-класс) | 1,2 | 0,24 |
| 4  | Социальный (муниципальное жилище) | 0,8 | 0,16 |
| 5  | Специализированный | 1 | 0,25 |

## 3.4. Территории, предназначенные для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства

**3.4.1.** Территория садоводческого (дачного) объединения должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.

На территорию садоводческого (дачного) объединения с числом садовых участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 − не менее двух въездов.

**3.4.2.** Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и индивидуальных участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны). Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок общего пользования приведен в таблице 9.

Таблица 9. Состав объектов садоводческого (дачного) объединения

|  |  |
| --- | --- |
| **Объекты** | **Удельные размеры земельных участков, м2 на 1 садовый участок, на территории садоводческих (дачных) объединений с числом участков** |
| **15 − 100** | **101 − 300** | **301 и более** |
| Сторожка с правлением объединения | 1-0,7 | 0,7-0,5 | 0,4 |
| Магазин смешанной торговли | 2-0,5 | 0,5-0,2 | 0,2 и менее |
| Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения | 0,5 | 0,4 | 0,35 |
| Площадки для мусоросборников | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения | 0,9 | 0,9-0,4 | 0,4 и менее |

**3.4.3.** Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м.

**3.4.4.** Порядок размещения объектов различного назначения в садоводческих, огороднических и дачных объединениях устанавливается их учредительными документами.

**3.4.5.** Планировочное решение территории садоводческого (дачного) объединения должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования.

**3.4.6.** На территории садоводческого (дачного) объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть, м:

- для улиц − не менее 15;

- для проездов − не менее 9.

Минимальный радиус закругления края проезжей части − 6,0 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ:

- для улиц − не менее 7,0 м;

- для проездов − не менее 3,5 м.

На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.

Тупиковые проезды в соответствии с требованиями статьи 67 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» следует проектировать протяженностью не более 150 м. При этом тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее 15×15 м.

**3.4.7.** По границе территории садоводческого (дачного) объединения проектируется ограждение. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и др.).

**3.4.8. Территория индивидуального садового, огородного, дачного участка**

**3.4.8.1.** Площадь индивидуального садового (дачного) участка рекомендуется принимать не менее 0,06 га.

**3.4.8.2.** Индивидуальные земельные участки, как правило, должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

**3.4.8.3.** На садовом земельном участке могут возводиться жилое строение, хозяйственные строения и сооружения.

На дачном земельном участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственных строений и сооружений.

Возможность возведения на огородном земельном участке некапитального жилого строения, а также хозяйственных строений и сооружений определяется градостроительным регламентом территории.

Возможность содержания мелкого скота и птицы на территории садового, огородного, дачного участка определяется градостроительным регламентом территории.

Допускается группировать и блокировать строения, жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.

**3.4.8.4.** Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, а также между крайними строениями в группе (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ.

**3.4.8.5.** Жилое строение, жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов − не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

**3.4.8.6.** Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям принимать согласно пп. 3.2.3 – 3.2.7. настоящих нормативов.

**3.4.8.7.** В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению, жилому дому помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

**3.4.8.8.** Стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

**III. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ РАСЧЕТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ**

В настоящих местных нормативах градостроительного проектирования Аннинского муниципального района Воронежской области расчетные показатели приведены на основании следующих нормативных документов:

* СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
* СП 30.13330.2012 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\*;
* СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*;
* СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;
* СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*;
* СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы»;
* СП 125.13330.2012 Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов. Актуализированная редакция СНиП 2.05.13-90;
* СП 104.13330.2012 Инженерная защита территорий от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85;
* СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
* СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
* СП 43.13330.2012 Сооружения промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП 2.09.03-85;
* СНиП 2.11.03-93 «Склады нефти и нефтепродуктов. Противопожарные нормы»;
* СП 47.13330.2012 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения Актуализированная редакция СНиП 11-02-96;
* СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (применяется в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
* СНиП 21-01-97\*. Пожарная безопасность зданий и сооружений Предотвращение распространения пожара;
* СП 113.13330.2012 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*;
* СП 116.13330.2012 Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003;
* СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология»;
* СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003;
* СП 51.13330.2011 Свод правил. Защита от шума;
* СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003;
* СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые одноквартирные;
* СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;
* СП 35-101-2001 Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения;
* СП 35-103-2001 Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным посетителям;
* СП 124.13330.2012 Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003;
* СП 62.13330.2011. Свод правил. Газораспределительные системы;
* СП 89.13330.2012 Котельные установки. Актуализированная редакция СНиП II-35-76;
* СП 18.13330.2011 Свод правил Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*;
* СП 19.13330.2011 Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-97-76\*;
* ГОСТ Р 53691-2009 «Ресурсосбережение. Обращение с отходами. Паспорт отхода I - IV класса опасности. Основные требования»;
* ГОСТ 17.5.3.01-78 «Охрана природы. Земли. Состав и размер зеленых зон городов»;
* ГОСТ 17.6.3.01-78 «Охрана природы. Флора. Охрана и рациональное использование лесов зеленых зон городов. Общие требования»;
* ГОСТ Р 52023-2003 «Сети распределительные систем кабельного телевидения. Основные параметры. Технические требования. Методы измерений и испытаний»;
* НПБ 101-95 «Нормы проектирования объектов пожарной охраны»;
* НПБ 111-98\* «Автозаправочные станции. Требования пожарной безопасности»;
* РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»;
* РД 45.120-2000 «Нормы технологического проектирования. Городские и сельские телефонные сети»;
* СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
* СанПиН 2.1.6.1032-01 Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы;
* СанПиН 2.1.3.2630-10 Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность;
* СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* СанПиН 2.1.3.1375-03 Гигиенические требования к размещению, устройству, оборудованию и эксплуатации больниц, родильных домов и других лечебных стационаров;
* СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников»;
* СанПиН 2.1.7.573-96 «Гигиенические требования к использованию сточных вод и их осадков для орошения и удобрения»;
* СанПиН 2.1.7.2790-10 Санитарно-эпидемиологические требования к обращению с медицинскими отходами;
* СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы»;
* СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов»;
* СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации средств сухопутной подвижной радиосвязи»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СН 2.2.4/2.1.8.562-96 2.2.4 Физические факторы производственной среды 2.1.8 Физические факторы окружающей природной среды. Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки;
* [СН 2.2.4/2.1.8.566-96](http://docs.cntd.ru/document/901703281) Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий;
* СанПиН 2.2.4/2.1.8.583-96 «Гигиенические нормативы. Инфразвук на рабочих местах, в жилых и общественных помещениях и на территории жилой застройки»;
* СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий;
* СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
* СанПиН №2971-84 «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты»;
* СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях»;
* СанПиН 2.4.2.2821-10 «Гигиенические требования к условиям обучения в общеобразовательных учреждениях»;
* СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»;
* СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций" градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
* СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;
* СП 8.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности;
* СП 2.1.7.1038-01 Почва, очистка населенных мест, отходы производства и потребления, санитарная охрана почвы. Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов;
* СП 30-101-98 «Методические указания по расчету земельных участков в кондоминиумах»;
* СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
* Гигиенические нормативы «Предельно допустимые концентрации (ПДК) химических веществ в воде водных объектов хозяйственно-питьевого и культурно-бытового водопользования. ГН 2.1.5.1315-03»;
* ВСН 62-91\* Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения;
* «Нормы отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог» (утверждены приказом Министерства путей сообщения Российской Федерации от 06.08.2008 №126).
* ПБ 12-609-03. Правила безопасности для объектов, использующих сжиженные углеводородные газы

Приложение 1

(справочное)

**ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Генеральный план** городского (сельского) поселения - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории.

**Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**Устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

**Правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

**Функциональное зонирование территории** - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

**Функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**.**

**Градостроительное** **зонирование** - зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Территориальные зоны** - зоны, выделенные в составе территории, обладающие едиными функциональными, средовыми и пространственно-планировочными характеристиками, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

**Строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**Реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

**Инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

**Градостроительная емкость (интенсивность использования) территории** - объем застройки, который соответствует роли и месту территории в планировочной структуре населенного пункта. Определяется нормативной плотностью застройки и величиной застраиваемой территории в соответствии с видом объекта градостроительного нормирования, проектируемого на данной территории.

**Социально гарантированные условия жизнедеятельности** - состояние среды территорий населенных пунктов, отвечающее современным социальным, гигиеническим и градостроительным требованиям, достигаемое соблюдением при проектировании (реконструкции) территории нормативных параметров функционально-планировочной организации объектов градостроительного нормирования.

**Земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

**Элемент планировочной структуры** - часть территории населенного пункта, представляющая собой целостное градостроительное образование, для которого установлены территориальные границы и градостроительные регламенты, обеспечивающие комплекс социально гарантированных условий жизнедеятельности в зависимости от функционального назначения территорий.

**Улица** - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети.

**Дорога (городская)** - путь сообщения на территории населенного пункта, 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.

**Пешеходная зона** - территория, предназначенная для передвижения пешеходов, на ней не допускается движение транспорта, за исключением специального, обслуживающего эту территорию.

**Интенсивность использования территории (интенсивность застройки)** населенного пункта характеризуется показателями плотности застройки, коэффициентом (в процентах) застройки территории.

**Плотность застройки** - суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала) (тыс. кв. м/га).

**Суммарная поэтажная площадь** - суммарная площадь всех надземных этажей здания, включая площади всех помещений этажа (в том числе лоджий, лестничных клеток, лифтовых шахт и др.).

**Коэффициент застройки (Кз)** - отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

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

**Озелененные территории** - часть территории природного комплекса, на которой располагаются искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар; застроенные территории жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения, в пределах которой часть поверхности занята растительным покровом.

**Коэффициент озеленения** - отношение территории земельного участка, которая должна быть занята зелеными насаждениями, ко всей площади участка (в процентах).

**Квартал** сохраняемой застройки - квартал, на территории которого при проектировании планировки и застройки замена и (или) новое строительство составляют не более 25% фонда существующей застройки.

**Стоянка для автомобилей (автостоянка)** - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей.

**Надземная автостоянка закрытого типа** - автостоянка с наружными стеновыми ограждениями (гаражи, гаражи-стоянки, гаражные комплексы).

**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).

**Гостевые стоянки** - открытые площадки, предназначенные для кратковременного хранения (стоянки) легковых автомобилей.

**Перечень линий градостроительного регулирования**

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты).

За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения. В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах городского общественного транспорта.

В исключительных случаях с учетом действующих особенностей участка (поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности) в пределах красных линий допускается размещение:

- объектов транспортной инфраструктуры (площадки отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки, площадки для размещения диспетчерских пунктов);

- отдельных нестационарных объектов автосервиса для попутного обслуживания (АЗС, мини-мойки, посты проверки СО);

- отдельных нестационарных объектов для попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничная торговля и бытовое обслуживание).

**Линии застройки** - условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

**Отступ застройки** - расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения.

**Границы полосы отвода железных дорог** - границы территории, предназначенной для размещения существующих и проектируемых железнодорожных путей, станций и других железнодорожных сооружений, ширина которых нормируется в зависимости от категории железных дорог, конструкции земляного полотна и др., и на которой не допускается строительство зданий и сооружений, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного транспорта.

**Границы полосы отвода автомобильных дорог** - границы территорий, занятых автомобильными дорогами, их конструктивными элементами и дорожными сооружениями. Ширина полосы отвода нормируется в зависимости от категории дороги, конструкции земляного полотна и других технических характеристик.

**Границы технических (охранных) зон инженерных сооружений и коммуникаций** - границы территорий, предназначенных для обеспечения обслуживания и безопасной эксплуатации наземных и подземных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций.

**Границы озелененных территорий, не входящих в природный комплекс**, - границы участков внутриквартального озеленения общего пользования и трасс внутриквартальных транспортных коммуникаций.

**Границы водоохранных зон** - границы территорий, прилегающих к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Границы прибрежных зон (полос)** - границы территорий внутри водоохранных зон, на которых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вводятся дополнительные ограничения природопользования. В границах прибрежных зон допускается размещение объектов, перечень и порядок размещения которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Границы зон санитарной охраны** источников питьевого водоснабжения - границы зон I и II пояса, а также жесткой зоны II пояса:

- границы зоны I пояса санитарной охраны - границы огражденной территории водозаборных сооружений и площадок, головных водопроводных сооружений, на которых установлен строгий охранный режим и не допускается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, не связанных с эксплуатацией водоисточника. В границах I пояса санитарной охраны запрещается постоянное и временное проживание людей, не связанных непосредственно с работой на водопроводных сооружениях;

- границы зоны II пояса санитарной охраны - границы территории, непосредственно окружающей не только источники, но и их притоки, на которой установлен режим ограничения строительства и хозяйственного пользования земель и водных объектов;

- границы жесткой зоны II пояса санитарной охраны - границы территории, непосредственно прилегающей к акватории водоисточников и выделяемой в пределах территории II пояса по границам прибрежной полосы с режимом ограничения хозяйственной деятельности.

**Границы санитарно-защитных зон** - границы территорий, отделяющих промышленные площадки и иные объекты, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, от жилой застройки, рекреационных зон, зон отдыха и курортов. Ширина санитарно-защитных зон, режим их содержания и использования устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В границах санитарно-защитных зон устанавливается режим санитарной защиты от неблагоприятных воздействий; допускается размещение коммунальных инженерных объектов городской инфраструктуры в соответствии с санитарными нормами и СНиП.