



**Городской округ
Архангельской области «Котлас»
Собрание депутатов городского округа «Котлас»
седьмого созыва
_____ (очередная) сессия**

Р Е Ш Е Н И Е

от «__» _____ 2024 г.

г. Котлас

№ ПРОЕКТ

О внесении изменений в
Местные нормативы
градостроительного
проектирования городского
округа «Котлас», утвержденные
решением Собрания депутатов
муниципального образования
«Котлас» от 19.10.2017 № 238-н

В соответствии с частью 1 статьи 29.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 25, 26 Устава городского округа Архангельской области «Котлас», Собрание депутатов городского округа «Котлас» р е ш и л о:

1. Внести в Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Котлас», утвержденные решением Собрания депутатов муниципального образования «Котлас» от 19.10.2017 № 238-н (в редакции решения Собрания депутатов городского округа «Котлас» от 24.02.2022 № 212-н), следующие изменения:

1) В абзаце 3 части I «Общие положения» слова «МО «Котлас» заменить словами «городской округ «Котлас»»;

2) В таблицах подпунктов 12.2, 12.3 части III «Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа (основная часть)» исключить слова «муниципальное образование - »;

3) В части IV «Обоснование расчетных показателей, содержащихся в основной части нормативов градостроительного проектирования городского округа «Котлас»:

а) первый абзац пункта 1 изложить в следующей редакции:

«1. Городской округ «Котлас» расположен в южной части Архангельской области, граничит с Котласским муниципальным округом Архангельской области.»;

б) в подпункте 1.3 заменить слова «МО «Котлас» на слова «городской округ «Котлас»» в соответствующем падеже;

в) в пункте 10.1 изложить в следующей редакции:

« 10.1. В области организации жилищного строительства

1. Согласно Стратегии социально-экономического развития муниципального образования «Котлас» на период до 2030 годы» уровень обеспеченности жильем к 2020 году должен составить 27,3 кв.м на человека, при экстраполяции до 2030 года – 29,9 кв.м жилых помещений на человека.

Согласно Схеме территориального планирования Архангельской области предусматривается проектная жилищная обеспеченность для крупнейших хозяйственных центров области (Архангельск и Северодвинск) – 32 кв.м/чел., для прочих городских округов – 30 м²/чел. Опираясь на заданные темпы жилищного строительства к концу 2035 года данный показатель составит не менее 32 кв.м жилых помещений на человека. Однако в соответствии со Схемой территориального планирования Российской Федерации показатель, приведенный на конец 2035 года, составляет 35,2 кв.м жилых помещений на человека в целом по Российской Федерации. Согласно Стратегии развития Российской Федерации до 2020 года уровень средней жилищной обеспеченности к концу 2020 года должен оставить не менее 30 кв.м жилых помещений на человека.

Таким образом, согласно документам территориального и социально-экономического планирования уровень средней жилищной обеспеченности составит около 30 кв.м жилых помещений на человека.

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для индивидуальной жилой застройки не нормируются.

Для целей подготовки документов территориального планирования расчетный показатель жилищной обеспеченности для индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки следует принимать 50 кв.м/чел.

2. Для подготовки генерального плана городского округа «Котлас» следует принимать следующую структуру нового жилищного строительства (многоквартирная застройка / индивидуальная застройка, %) – 50/50.

3. Проектирование, строительство новых и реконструкция существующих объектов капитального строительства осуществляется в границах предоставленного для этих целей земельного участка. Проектная документация оформляется в соответствии с Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87. В случае осуществления деятельности по комплексному развитию территории расчёт коэффициента плотности застройки производится относительно границ территории комплексного развития.

4. На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянки, кроме гостевых.

5. Объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилые и общественные здания, строения и сооружения, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации) должны проектироваться с соблюдением требований обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения, установленных законодательством Российской Федерации.

6. При отсутствии точных данных о площади зданий коэффициент отношения суммарной поэтажной площади жилой застройки в габаритах наружных стен к общей площади квартир жилой застройки следует принимать 0,75, коэффициент отношения суммарной поэтажной площади иных объектов (кроме промышленных предприятий) в габаритах наружных стен к общей площади данных объектов следует принимать 0,7.

7. В случае если территория жилого квартала состоит из нескольких видов функциональных зон, установленных правилами землепользования и застройки, то расчет

коэффициентов плотности застройки производится относительно границ таких функциональных зон.

8. При размещении объекта капитального строительства без разработки документации по планировке территории расчет коэффициента плотности застройки производится относительно границ земельного участка.

9. В случае осуществления деятельности по комплексному развитию территории расчет коэффициента плотности застройки производится относительно границ территории комплексного развития.

10. На территории жилых зон в пределах квартала запрещается размещение отдельно стоящих нежилых объектов с участками, не связанных с обслуживанием населения данной территории.

11. Для размещения объектов жилищного строительства, в том числе территорий муниципального жилищного фонда, инвестиционных площадок в сфере развития жилищного строительства для целей комплексного освоения и коммерческого найма в границах городского округа установлены укрупненные показатели для зон жилой застройки, в гектарах, в расчете на 1 тыс. человек.

Минимальные размеры территории для жилищного строительства определены согласно разделу 5 СП 42.13330.2016.

Таблица 4. Минимальный размер территории для жилищного строительства в границах городского округа

Тип застройки	Индивидуальная жилая застройка	Малоэтажная застройка	Среднеэтажная застройка	Многоэтажная застройка
Минимальный размер территории: га/1 тыс. чел	20	10	8	7

12. Количество въездов на территорию жилой застройки должно быть не менее двух. К каждому участку жилой застройки необходимо проектировать проезды.

13. При проектировании жилой застройки обосновывается тип застройки, отвечающий предпочтительным условиям развития данной территории.

14. Показателем обеспеченности территорией для размещения объектов жилищного строительства является расчетная плотность населения в границах планировочного элемента - квартала.

Показатель расчетной плотности населения в границах планировочного элемента (жилого квартала) позволяет определить потребность в мощности объектов обслуживания населения как для территории жилого квартала, так и для планировочного микрорайона, планировочного района.

Показатель расчетной плотности населения зависит от нормативных показателей плотности застройки, высотности зданий и жилищной обеспеченности.

В расчетную территорию квартала включаются территории, занимаемые непосредственно жилой застройкой, объектами повседневного обслуживания, технические зоны прокладки инженерных сетей, транспортные проезды к жилым зданиям, участки благоустройства и озеленения территории.

В расчетную территорию квартала не входят площади участков объектов районного и городского значений, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность, а также объектов повседневного пользования, рассчитанных на обслуживание населения смежных кварталов в нормируемых радиусах доступности (пропорционально численности обслуживаемого населения).

При комплексном освоении территории расчетная плотность населения определяется в соответствии с этажностью застройки, коэффициентом плотности застройки, градостроительной ситуацией.

$$P_{РАСЧ} = \frac{10000 \times K_{ПЗ} \times K_{ПЕР}}{ПЖО},$$

где:

$P_{РАСЧ}$ - расчетная плотность населения в границах жилого квартала, чел./га;

$K_{ПЗ}$ - коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади планировочного элемента. Определяется в соответствии с планируемой этажностью жилой застройки, согласно Приложения Б СП 42.13330.2016. $K_{ПЗ}$ приведен с учетом жилых зданий и объектов повседневного обслуживания. Непосредственно жилые здания составляют не более 80% застройки. Площадь этажей жилых зданий определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства;

$K_{ПЕР}$ - коэффициент перехода от общей площади к площади жилых помещений, определяемый в соответствии с конструктивными особенностями застройки, объемом помещений общего пользования;

$ПЖО$ - показатель жилищной обеспеченности, кв. м/чел.

15. В рамках развития застроенных территорий планируемый показатель плотности населения зависит от возможности обеспечения потребности планируемого населения объектами обслуживания повседневного и периодического пользования в пределах нормативной территориальной доступности.

16. При новом строительстве многоквартирного дома расчетное количество детских площадок, площадок отдыха и спортивных площадок, предназначенных для его жителей, следует предусматривать в пределах земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома.

17. При реконструкции и новом строительстве общая площадь детских площадок, площадок отдыха и спортивных площадок должна составлять не менее 10% площади земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома.

При этом площадь детской площадки должна составлять не менее 3,3%, площадки отдыха – не менее 0,3%, спортивной площадки - не менее 6,4% площади земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома.

18. В условиях реконструкции при несоответствии площади земельного участка под существующим многоквартирным домом требованиям настоящих Нормативов детских площадок, площадок отдыха и спортивных площадок, частично или полностью могут размещаться вне пределов земельного участка данного многоквартирного дома в радиусе пешеходной доступности не далее 300 м.

При этом их площадь должна составлять не менее 10% площади земельного участка данного многоквартирного дома.

19. При проектировании жилой застройки элемента планировочной структуры (квартала) на придомовой (приватной) территории группы жилых домов необходимо предусматривать размещение элементов благоустройства, исходя из следующих расчетных площадей для каждого жилого дома такой группы жилых домов:

- детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста) – 0,7 кв.м/чел.;
- площадки для занятий физкультурой взрослого населения – 0,7 кв.м/чел.;
- площадки для отдыха взрослого населения – 0,2 кв.м/чел.;
- площадки для хозяйственных целей – 0,03 кв.м/чел.

При этом допускается уменьшение показателей площади элементов благоустройства придомовой (приватной) территории на 20 процентов при исполнении мероприятий в рамках государственных программ Архангельской области по строительству многоквартирного жилого дома.

20. Размеры площадок для выгула собак, размещаемые на территориях жилого назначения, рекомендуется принимать 400 - 600 кв. м. В условиях сложившейся застройки

размер площадок может быть снижен исходя из имеющихся территориальных возможностей. Рекомендуется организация общей для одного микрорайона оборудованной площадки для выгула собак на территории вне жилой застройки, в радиусе до 1500 м.

21. Размещение площадок благоустройства необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий:

- детские площадки - не менее 12 м;
- площадки отдыха - не менее 10 м;
- спортивные площадки не менее 10 - 40 м, при этом наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса;

- площадки для хозяйственных целей - не менее 20 м;
- площадки для выгула и дрессировки собак - не менее 40 м.

22. Площадь зеленых насаждений в границах планировочного элемента рекомендуется принимать не менее 25% от всей территории планировочного элемента.

Площадь озелененных территорий жилых зон в пределах квартала должна составлять не менее 6 кв. м на одного жителя, при этом:

в площадь квартала и площадь озелененной территории не включаются территории дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций;

в площадь озелененных территорий не включаются участки, расположенные в пределах существующих санитарно-защитных зон.

23. При новом строительстве, а также при реконструкции объектов капитального строительства допускается использовать для размещения парковочных мест постоянного и временного хранения легкового автотранспорта объекты улично-дорожной сети, при условии если такое размещение осуществляется в специально оборудованных местах (парковочных карманах) и не приводит к снижению интенсивности и скорости движения, в том числе общественного транспорта, возникновению сложностей с обслуживанием улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций.

Размещение парковочных мест на объектах улично-дорожной сети допускается по согласованию с отраслевым (функциональным) органом администрации городского округа «Котлас», реализующего полномочия в области дорожной деятельности.».

4) В наименовании и в тексте Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Котлас», за исключением раздела «Областные законы и нормативные правовые акты Архангельской области» и слов «главы муниципального образования «Котлас», «Постановление администрации муниципального образования «Котлас»», «Решение Собрании депутатов муниципального образования «Котлас», заменить слова «муниципальное образование» в соответствующем падеже на слова «городской округ» в соответствующем падеже.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования на официальном сайте администрации городского округа «Котлас» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель Собрании
депутатов городского
округа «Котлас»

С.Н. Мелентьев

Глава городского
округа «Котлас»

Д.Д. Шевела