

Информация по вопросу
«О проекте местных нормативов градостроительного проектирования
муниципального образования «Город Саратов»

Местные нормативы градостроительного проектирования являются важным документом в области градостроительной деятельности.

В частности:

- согласно п. 2 ст. 20, п. 3 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ региональные и местные нормативы градостроительного проектирования учитываются при подготовке проекта схемы территориального планирования муниципального района и при подготовке проекта Генерального плана поселения или городского округа;

- в соответствии с п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ требования нормативов градостроительного проектирования являются обязательными при подготовке документации по планировке территории (проекты планировки территорий, проекты межевания территорий).

Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Саратов» устанавливают совокупность следующих расчетных показателей:

- минимально допустимый уровень обеспеченности объектами местного значения городского округа, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения городского округа;

- максимально допустимый уровень территориальной доступности таких объектов для населения городского округа.

Рассматриваемый проект документа, разработан с учетом таких индивидуальных особенностей пространственной организации муниципального образования как:

- сложившаяся планировочная структура;
- ранжирование дорог по категориям;
- природно-климатические условия,

а также на основании статистических и демографических данных в соответствии с административным статусом муниципального образования «Город Саратов», социально-демографического состава и плотности населения на территории муниципального образования.

Местные нормативы включают в себя:

- основную часть, которая состоит из расчетных показателей для объектов, относящихся к вопросам местного значения городского округа;
- материалы по обоснованию расчетных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов;
- правила и область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в местных нормативах устанавливаются расчетные показатели для объектов по следующим основным вопросам местного значения городского округа:

1. Расчетные показатели в области жилищного обеспечения населения

городского округа и создания условий для жилищного строительства.

Данный раздел необходим при проектировании планировки и застройки жилых территорий. В разделе нормируются следующие показатели:

- площадь территории жилого микрорайона и жилого квартала (га);
- расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений, которая по состоянию на 2019 год составляет 27,5 (м²/чел.);
- расчетные показатели жилищной обеспеченности в зависимости от видов жилой застройки по уровню комфортности (м²/чел.):
 - жилье бизнес-класса - 40 м²/чел;
 - жилье эконом-класса - 30 м²/чел;
 - муниципальное жилье - 20 м²/чел;
 - специализированное жилье - законодательно установленная норма.
- удельные показатели размера земельного участка на 1 человека (м²/чел.) на 1 м² общей площади жилых помещений;
- показатели обеспеченности машино-местами для постоянного и временного хранения легковых автомобилей на территории жилых районов и микрорайонов.

В зависимости от условий застройки жилых районов и микрорайонов, Проектом местных нормативов установлены следующие расчетные показатели обеспеченности машино-местами:

- при отсутствии документации по планировке территории, при размещении новой жилой застройки (такие примеры жилых комплексов как: «Иволгино», «Победа», «Ямайка»), требуемое число машино-мест для постоянного и временного хранения легковых автомобилей следует принимать в зависимости от видов жилой застройки по уровню комфортности. Значения расчетных показателей установлены на уровне не ниже предельных значений расчетных показателей, установленных в региональных нормативах градостроительного проектирования Саратовской области, с учетом имеющихся данных об уровне общего дефицита машино-мест, а также в соответствии с требованиями СП «Градостроительство» 2016 года.
- в условиях реконструкции центральной части города, при размещении новой жилой застройки в кварталах сложившейся застройки, места для хранения автомобилей должны быть предусмотрены в границах земельных участков жилых домов из расчета не менее 1,0 машино-места на одну квартиру.
- при разработке документации по планировке территории, при размещении новой жилой застройки, требуемое число машино-мест для постоянного и временного хранения легковых автомобилей следует принимать из расчета количества машино-мест на 1000 человек и на 10000 кв. м. общей площади квартир. Данный расчет установлен в соответствии с данными об общем уровне автомобилизации по Саратовской области. При комплексной застройке территории при наличии проекта планировки территории допускается размещать расчетное количество машино-мест на открытых парковках, в паркингах и гаражно-стояночных объектах, расположенных на специально выделенном земельном участке, в соответствии с проектом планировки, в пределах пешеходной доступности не более 500 м.
- показатели обеспеченности площадками дворового благоустройства (м²/

чел.):

- установлены размеры детских игровых, спортивных площадок, площадок отдыха взрослого населения. Площадки отдыха на территориях жилого назначения должны проектироваться из расчета 0,1 - 0,2 кв.м на 1 человека.
- установлены расстояния от окон жилых и общественных зданий до дворовых площадок;
- минимальная удельная обеспеченность озелененными территориями в жилом районе, микрорайоне, квартале составляет 25 (%).

Предлагаю оценить изменение требований на примере сравнения ранее освоенной территории и варианта ее организации в соответствии с разработанным Проектом местных нормативов градостроительного проектирования.

Площадка освоения свободной от застройки территории жилого комплекса «Иволгино» застраивалась в отсутствии документации по планировке территории.

Каждый дом на этой территории обеспечен открытой парковкой не более чем на 10 машино-мест и минимальным количеством озеленения. Спортивные и детские площадки, рассчитанные на использование жителями нескольких домов расположены вне земельных участков этих домов, что снижает комфортность этих объектов.

Согласно разработанным нормативам каждый жилой дом жилого комплекса «Иволгино» должен быть обеспечен:

- детской площадкой площадью не менее 76 кв.м;
- спортивной площадкой площадью не менее 54 кв.м;
- площадкой для отдыха взрослого населения площадью не менее 25,5 кв.м;
- озелененной территорией площадью не менее 940 кв.м.

Расчет количества мест хранения личного автотранспорта установлен согласно СП «Градостроительство» 2016 года в зависимости от уровня комфорта жилья, что не противоречит региональным нормативам градостроительного проектирования. Для жилья эконом-класса установлен норматив 1,2 машино-место на квартиру. Следовательно, необходимо разместить 76 машино-мест.

Все это потребовало бы уменьшения количества жилых домов на рассматриваемой территории, либо снижения их этажности.

Также предлагаю рассмотреть пример размещения новой жилой застройки в квартале сложившейся застройки в условиях реконструкции.

Многоквартирный дом «Эверест» на 48 квартир, возведен в центральной части города в условиях реконструкции.

На данный момент в границах земельного участка многоквартирного дома размещается:

- детская площадка площадью менее 200 кв.м;
- подземная автостоянка на 23 места.

На земельном участке многоквартирного жилого дома отсутствуют:

- спортивная площадка;
- площадка для отдыха взрослого населения;
- озелененная территория;

- открытые места для временного хранения автомобилей.

Согласно разработанным нормативам данный многоквартирный дом должен быть обеспечен:

- детской площадкой площадью не менее 130 кв. м;
- спортивной площадкой площадью не менее 115 кв. м;
- площадкой для отдыха взрослого населения площадью не менее 30 кв.м;
- озелененной территорией площадью не менее 685 кв. м.

Для строительства в кварталах сложившейся застройки, предусмотрен норматив: 1 машино-место на одну квартиру. Следовательно, даже с учетом запроектированного подземного паркинга на 23 машино-места, в границах участка необходимо разместить еще 25 машино-мест, либо устраивать двухуровневый подземный паркинг на 48 машино-мест.

Таким образом, для обеспечения рассматриваемого многоквартирного дома необходимой дворовой инфраструктурой, требуется значительное увеличение земельного участка не менее чем на 2 692 кв.м.

2. Расчетные показатели в области автомобильных дорог местного значения и обеспечения функционирования парковок (парковочных мест).

В данном разделе установлены категории и расчетные параметры дорог, улиц и проездов. С учетом расчетных параметров, предусмотренных объемно-пространственным регламентом города Саратова и рекомендаций Стандарта комплексного развития территорий, разработанного Минстроем России и ДОМ.РФ, введена собственная классификация дорог, улиц и проездов:

- магистральные дороги регулируемого движения 2-го класса.

Профиль данной дороги включает в себя:

- 2 проезжие части, каждая из которых состоит из 2-х полос дорожного движения легкового и общественного транспорта шириной по 3,25 м. и центральной разделительной полосы шириной - от 2,65 до 3,5 м.;
- трамвайное полотно;
- местные проезды, каждый из которых состоит из 2-х полос дорожного движения шириной по 3,25 м.;
- парковки шириной от 2,5 до 5,6 м., расположенные с каждой стороны дороги;
- разделительные полосы между проезжими частями, трамвайным полотном и местными проездами шириной - 3 метра, с включением технической зоны для прокладки коммуникаций шириной от 0,6 до 1 м.

Профиль дороги не предусматривает наличия тротуаров для пешеходов. Существующие аналоги магистральной дороги регулируемого движения 2-го класса на территории города, отсутствуют. Данный вид дороги предусмотрен для территорий перспективного развития.

- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения 2-го (У-7) и 3-го классов.

Профиль магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения 2-го класса (У-7) включает в себя:

- 2 проезжие части, каждая из которых состоит из 2-х полос дорожного движения легкового и общественного транспорта шириной по 3,25 м. и центральной разделительной полосы шириной - от 2,0 до 3,5 м.;

- трамвайное полотно;
- местные проезды, каждый из которых состоит из 2-х полос дорожного движения шириной по 3,25 м.;
- парковки шириной от 3,0 до 5,6 м., расположенные с каждой стороны улицы;
- разделительные полосы между проезжими частями, трамвайным полотном и местными проездами шириной от 2,0 до 3 метров, с включением технической зоны для прокладки коммуникаций шириной от 0,6 до 1 м.;
- тротуары для пешеходов шириной - 3 м.

Аналогом магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения 2-го класса на территории города является - проспект им. 50 лет Октября.

Профиль магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения 3-го класса включает в себя:

- 2 проезжие части, каждая из которых состоит из 2-х полос дорожного движения легкового и общественного транспорта шириной по 3,25 м. и центральной разделительной полосы шириной - от 2,0 до 3,5 м.;
- трамвайное полотно;
- местный проезд, состоящий из 2-х полос дорожного движения шириной по 3,25 м.;
- парковку шириной от 3,0 до 5,6 м., расположенную с одной стороны улицы;
- велосипедные дорожки шириной 1,5 м., расположенные с каждой стороны улицы;
- разделительные полосы между проезжими частями, трамвайным полотном, местным проездом и велосипедными дорожками шириной от 2,0 до 3 метров, с включением технической зоны для прокладки коммуникаций шириной от 0,6 до 1 м.;
- тротуары для пешеходов шириной - 3 м.

- магистральные улицы районного значения (У-1).

Профиль данной улицы включает в себя:

- 2 проезжие части, каждая из которых состоит из 2-х полос дорожного движения легкового и общественного транспорта шириной по 3,25 м. и центральной разделительной полосы шириной - от 0,0 до 3,5 м.;
- парковки, совмещенные с разделительной полосой шириной - 2,5 м., расположенные с каждой стороны улицы;
- велосипедные дорожки шириной 1,5 м., расположенные с каждой стороны улицы;
- технические зоны для прокладки коммуникаций шириной - 1 м., расположенные с каждой стороны улицы;
- тротуары для пешеходов шириной - 2,25 м.;
- прифасадные полосы, для размещения входных групп нежилых помещений первых этажей зданий, шириной - 1,25 м.

- улицы в зонах жилой застройки, в общественно-деловых и торговых зонах (У-2).

Профиль данной улицы включает в себя:

- 1 проезжую часть, состоящую из 2-х полос дорожного движения легкового и общественного транспорта шириной по 3,0 м.;
- с одной стороны проезжей части - парковку, совмещенную с разделительной полосой шириной - 2,5 м.;
- с другой стороны проезжей части - велосипедную дорожку шириной от 1,5 до 2 м.;
- технические зоны для прокладки коммуникаций шириной от 0,6 до 1,5 м.;
- с одной стороны улицы - тротуар для пешеходов, совмещенный с разделительной зеленой полосой шириной не более 2 м.;
- с другой стороны улицы - тротуар для пешеходов, совмещенный с велосипедной дорожкой шириной - 2,5 м.

- улицы и дороги в производственных зонах (У-6).

Профиль данных улиц и дорог включает в себя:

- 1 проезжую часть, состоящую из 4-х полос дорожного движения легкового и общественного транспорта шириной по 3,25 м.;
- тротуары для пешеходов шириной - 2м.;
- прифасадные полосы, для размещения входных групп нежилых зданий, шириной - 1,5 м.;
- разделительные полосы между проезжей частью и тротуарами шириной не меньше 1,5 м., с технической зоной для прокладки коммуникаций шириной от 0,6 до 1 метра.

- проезды основные (У-3), (У-4).

Профиль основного проезда (У-3) включает в себя:

- 1 проезжую часть, состоящую из 2-х полос дорожного движения легкового и общественного транспорта шириной по 3 м.;
- с одной стороны проезжей части - парковку, совмещенную с разделительной полосой шириной - 2,5 м.;
- с другой стороны проезжей части - велосипедную дорожку шириной от 1,5 до 2 м.;
- с одной стороны проезда - тротуар для пешеходов, совмещенный с разделительной зеленой полосой шириной не менее 1,5 м.;
- с другой стороны проезда - тротуар для пешеходов, совмещенный с велосипедной дорожкой шириной - 2,5 м.
- технические зоны для прокладки коммуникаций шириной от 0,6 до 1,5 метра.

Профиль основного проезда (У-4) включает в себя:

- 1 проезжую часть, состоящую из 2-х полос дорожного движения легкового и общественного транспорта шириной по 3 м.;
- с одной стороны проезжей части - парковку, совмещенную с разделительной полосой шириной от 2,5 м до 5,6 м.;
- с другой стороны проезжей части - велосипедную дорожку шириной от 1,5 до 2 м.;
- с одной стороны проезда - тротуар для пешеходов, совмещенный с разделительной зеленой полосой шириной не менее 1,5 м.;
- с другой стороны проезда - тротуар для пешеходов, совмещенный с

велосипедной дорожкой шириной - 2,5 м.

- технические зоны для прокладки коммуникаций шириной от 0,6 до 1,5 метра.
 - прифасадные полосы, для размещения входных групп нежилых помещений первых этажей зданий, шириной - 1,5 м.
 - проезд основной (У-5). Проезд второстепенный.
- Профиль основного проезда (У-5) включает в себя:
- центральную разделительную полосу, состоящую из пешеходной зоны, зеленой зоны, технической зоны для прокладки коммуникаций;
 - 1 проезжую часть, состоящую из 1 полосы дорожного движения легкового транспорта шириной - 3 м.;
 - 1 проезжую часть, состоящую из 1 полосы дорожного движения общественного транспорта шириной - 3 м.;
 - с одной стороны проезжей части дорожного движения легкового транспорта - парковку, совмещенную с разделительной полосой шириной от 2,5 м до 5,6 м.;
 - с другой стороны проезжей части дорожного движения общественного транспорта - велосипедную дорожку шириной от 1,5 до 2 м.;
 - с одной стороны проезда - тротуар для пешеходов, совмещенный с разделительной зеленой полосой шириной не менее 1,5 м.;
 - с другой стороны проезда - тротуар для пешеходов, совмещенный с велосипедной дорожкой шириной - 2,5 м.
 - технические зоны для прокладки коммуникаций шириной от 0,6 до 1,5 метра.

- прифасадные полосы, для размещения входных групп нежилых помещений первых этажей зданий, шириной - 1,5 м.

Профиль второстепенного проезда включает в себя:

- 1 проезжую часть, состоящую из 1 полосы дорожного движения легкового транспорта шириной - 4 м.;
- с одной стороны проезжей части дорожного движения легкового транспорта - парковку, совмещенную с разделительной полосой шириной от 2,5 м до 5,6 м.;
- тротуар для пешеходов шириной - 1,3 м.

Введение новой классификации улиц и дорог позволило предусмотреть:

- возможность организации парковок в границах улично-дорожной сети;
- сохранение ширины пешеходной части тротуара, за счет размещения входных групп объектов торговли и обслуживания в специально выделенной зоне вдоль фасадов зданий (прифасадная полоса);
- устройство выделенных технических полос для прокладки коммуникаций;
- возможность комфортной организации велосипедного движения.

3. Расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в областях образования, физической культуры и массового спорта, а так же в области создания условий для организации досуга и обеспечения жителей городского округа услугами организаций культуры.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности

объектами местного значения городского округа и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа установлены исходя:

- из текущей обеспеченности объектами местного значения;
- фактической потребности населения в тех или иных услугах и объектах;
- с учетом динамики социально-экономического развития;
- приоритетов градостроительного развития региона и муниципального образования;
- демографической ситуации и уровня жизни населения;
- с учетом имеющихся данных об уровне общего дефицита мест в существующих социальных объектах.

Предлагаю оценить изменение требований к уровню обеспеченности объектами социальной инфраструктуры на примере сравнения ранее освоенной территории и варианта в соответствии с разработанным Проектом местных нормативов градостроительного проектирования.

Жилой район на территории бывшего ЗАВОДА «САЗ», согласно действующего проекта планировки должен быть обеспечен:

- 3 детскими садами общим количеством мест - 360;
- 1 школой на 1100 учащихся.

Согласно разработанным нормативам эта территория должна быть обеспечена:

- 5 детскими садами общим количеством мест - 1080;
- 2 школами на 2200 учащихся.

Следовательно, для обеспечения рассматриваемого жилого района необходимой социальной инфраструктурой требуется освоение дополнительных территорий под застройку социальными объектами.

4. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области организации массового отдыха населения, озеленения и благоустройства.

В данном разделе устанавливаются площади озелененных территорий общего пользования - парков, садов, бульваров, скверов, размещаемых на территории городского округа.

Площадь территории городских парков должна составлять не менее 15 га и парков планировочных районов не менее 10 га. Процент озеленения территории парков и садов – не менее 70 %.

Площадь территории скверов должна составлять не менее 0,5 га (для условий реконструкции - не менее 0,1 га).

Размещение бульвара, его протяженность и ширину, а также место в поперечном профиле улицы следует определять с учетом архитектурно-планировочного решения улицы и ее застройки.

Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Кроме того, Проектом местных нормативов градостроительного проектирования устанавливаются расчетные показатели для объектов по следующим вопросам местного значения городского округа:

- расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области формирования и содержания архивных фондов;

- расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области инженерной инфраструктуры;

- расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, необходимыми для осуществления мероприятий по гражданской обороне и предупреждения чрезвычайных ситуаций, обеспечения первичных мер пожарной безопасности, размещения опорного пункта охраны порядка;

- расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области сбора твердых коммунальных отходов;

- расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области организации ритуальных услуг и содержания мест захоронения;

- расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области обеспечения безопасности людей на водных объектах;

- расчётные показатели объектов, предназначенных для создания условий обеспечения жителей городского округа услугами общественного питания, торговли и бытового обслуживания;

- расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами в области здравоохранения;

- расчётные показатели объектов, предназначенных для создания условий обеспечения жителей городского округа услугами связи.

Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Саратов» являются обязательными для применения всеми участниками градостроительной деятельности в муниципальном образовании и учитываются при разработке:

- документов территориального планирования;

- правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов»;

- документации по планировке территорий городского округа (проекты планировки территории, проекты межевания территории);

- подготовке проектной документации применительно к строящимся, реконструируемым объектам капитального строительства, расположенным в границах городского округа;

- при проведении экспертизы (в случаях, предусмотренных законодательством государственной экспертизы) проектной документации на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Расчетные показатели подлежат применению разработчиком градостроительной документации, заказчиком градостроительной документации и иными заинтересованными лицами при оценке качества градостроительной документации в части установления соответствия её решений целям повышения качества жизни населения.

В ходе подготовки документации по планировке территории следует

учитывать расчетные показатели минимально допустимых размеров земельных участков, необходимых для размещения объектов местного значения.

При планировании размещения в границах территории проекта планировки различных объектов следует оценивать обеспеченности рассматриваемой территории объектами соответствующего вида, которые расположены (или могут быть расположены) не только в границах данной территории, но также и вне ее границ в пределах максимальной территориальной доступности, установленной для соответствующих объектов. Необходимо также учитывать возможное влияние планируемого к размещению объекта на прилегающие территории, на потребность в обеспечении населения в границах квартала (микрорайона) объектами социально-бытового и культурного обслуживания, возможность организации подходов и подъездов к существующим и вновь формируемым земельным участкам.

**Заместитель главы администрации
муниципального образования
«Город Саратов» по градостроительству
и архитектуре**

А.В. Корнеев