

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения Думы города Костромы
«О внесении изменений в Местные нормативы градостроительного проектирования города Костромы»

Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы в соответствии с подпунктом «в» пункта 2.2.1. Положения об Управлении, утвержденного постановлением Администрации города Костромы от 16 марта 2015 года № 514, обеспечивает подготовку Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы.

Руководствуясь статьей 5 Положения о порядке подготовки и утверждения Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы, утвержденных решением Думы города Костромы от 19 декабря 2013 г. № 221, в Администрацию города Костромы поступили предложения органов государственной власти, заинтересованных физических и юридических лиц о внесении изменений в Местные нормативы градостроительного проектирования города Костромы. Предложения сводятся в основном к следующему:

1) Дополнение Местных нормативов градостроительного проектирования основными терминами и понятиями.

2) Приведение Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы в соответствие с СП 42.13130 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», в части:

- расчетных показателей в сфере жилищного строительства;
- расчетных показателей радиуса удаленности нормируемых элементов территории микрорайонов до объектов для хранения транспортных средств (парковок);
- расчетных параметров улиц и дорог.

3) Определение минимального числа машино-мест на расчетную единицу при общественных объектах.

4) При разработке проектов планировки территории, проектной документации на строительство многоэтажных многоквартирных домов и объектов с массовым пребыванием граждан необходимо учитывать размещение оборудования системы видеонаблюдения с его подключением и последующей интеграцией в аппаратно-программный комплекс «Безопасный город» (вывод изображения от подключаемых камер на автоматизированное место оператора аппаратно-программного комплекса «Безопасный город»), а также размещение помещений для оказания медицинской помощи, пунктов охраны общественного порядка, экстренной связи, помещений общего пользования.

В целях наиболее эффективных количественных показателей разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, а также безопасности граждан и жилых зданий, рекомендую рассмотреть и внести соответствующие изменения в решение Думы города Костромы «О внесении изменений в Местные нормативы градостроительного проектирования города Костромы».

Сами Местные нормативы градостроительного проектирования города Костромы расходные обязательства не устанавливает, в связи с чем принятие проекта не повлечет расходы бюджета города Костромы.

Согласно части 1 статьи 3 Закона Костромской области от 16 июля 2014 года № 557-5-ЗКО "Об экспертизе муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и оценке регулирующего воздействия проектов таких актов" проекты муниципальных нормативных правовых актов городского округа город Кострома, устанавливающие новые или изменяющие ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, подлежат оценке регулирующего воздействия, проводимой органами местного самоуправления городского округа город Кострома.

Проект не предусматривает изменение обязанностей, запретов и ограничений для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской (инвестиционной) деятельности либо способствующие их установлению, и (или) положения, приводящие к увеличению ранее предусмотренных муниципальными правовыми актами расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской (инвестиционной) деятельности.

ДУМА ГОРОДА КОСТРОМЫ
шестого созыва

РЕШЕНИЕ

№ _____

**О внесении изменений в Местные нормативы
градостроительного проектирования города Костромы**

В соответствии с Положением о порядке подготовки и утверждения Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 19 декабря 2013 года № 221, руководствуясь статьями 29 и 55 Устава города Кострома, Дума города Костромы

РЕШИЛА:

1. Внести в Местные нормативы градостроительного проектирования города Костромы, утвержденные решением Думы города Костромы от 26 марта 2015 года № 52 (в редакции решения Думы города Костромы от 28 января 2016 года № 3), следующие изменения:

пункт 2.2 дополнить подпунктом «и», «к» следующего содержания:

«и) помещения общего пользования – нежилые помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

к) место допустимого размещения зданий, строений, сооружений – место, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений с учетом всех выступающих конструкций зданий, строений, сооружений.».

Раздел 4 изложить в следующей редакции:

«4. Расчетные показатели в сфере жилищного обеспечения

4.1. В городе Костроме устанавливаются следующие расчетные показатели объемов и типов жилой застройки. Средний расчетный показатель жилищной обеспеченности зависит от соотношения жилых домов и квартир различного уровня комфорта и определяется расчетом.

Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, м ²	Формула заселения жилого дома и квартиры	Доля в общем объеме жилищного строительства, %
Престижный (бизнес-класс)	40	$k = n + 1$	8
		$k = n + 2$	--
			15
Массовый (эконом-класс)	30	$k = n$	25
		$k = n + 1$	-- 50
Социальный (муниципальное жилище)	15	$k = n - 1$	60
		$k = n$	-- 30
Специализированный	12	$k = n - 2$	7
		$k = n - 1$	-- 5

Примечания. 1. Общее число жилых комнат в квартире или доме k и численность проживающих людей n .

2. К жилым помещениям жилищного фонда:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения маневренного фонда;
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан;
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- 8) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей,

лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

3. В числителе - на первую очередь, в знаменателе - на расчетный срок.

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

4.2. В городе Костроме устанавливаются следующие нормативы распределения территории жилищного строительства по этажности (в процентах):

Таблица 1

Этажность жилого дома по основному виду разрешенного использования, надземных этажей	Нормативы распределения территории жилищного строительства по этажности, процентов
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2-10
Среднеэтажная жилая застройка	30-40
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	8-10
Для индивидуального жилищного строительства	40-60

Пункт 4.5. признать утратившим силу.

Пункт 5.5. изложить в следующей редакции:

«5.5. В городе Костроме устанавливаются следующие показатели радиуса удаленности нормируемых элементов территории микрорайонов до объектов для хранения транспортных средств (парковок) (в метрах):

Объекты, до которых определяется разрыв	Расстояние, в метрах,								
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест					От станций технического обслуживания при числе постов			
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300	Легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ)	Легковых, грузовых автомобилей, не более 10 постов	Грузовых автомобилей	Грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники
Жилая застройка:									
1) Фасады жилых зданий и торцы с окнами	10	15	25	35	50	50	100	300	300
2) Торцы жилых зданий без окон	10	10	15	25	35	50	100	300	300
Общественное использование объектов капитального строительства, предпринимательство	10	10	15	25	50	50	100	300	300
Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Среднее и высшее профессиональное образование	25	50	50	50	50	50	100	300	300
Стационарное медицинское обслуживание	25	50	по расчету	по расчету	по расчету	50	100	300	300
Отдых (рекреация)	25	50	по расчету	по расчету	по расчету	50	100	300	300

* Определяется с соблюдением санитарно-эпидемиологических норм.

** Для зданий гаражей III-V степеней огнестойкости расстояния следует принимать не менее 12м.

Примечание:

1. Расстояния следует определять от окон жилых и общественных зданий и от границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования и учреждений стационарного медицинского обслуживания до стоянок автомобилей.

2. Расстояния от секционных жилых домов до открытых площадок вместимостью 101 - 300 машин, размещаемых вдоль продольных фасадов, следует принимать не менее 50 м.

3. Для стоянок автомобилей I - II степеней огнестойкости указанные в настоящей таблице расстояния допускается сокращать на 25% при отсутствии в них открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий.

4. Стоянки автомобилей вместимостью более 300 машино-мест и станции технического обслуживания при числе постов более 30 следует размещать вне жилых районов на производственной территории на расстоянии не менее 50 м от жилых домов. Расстояния определяются с соблюдением санитарно-эпидемиологическим норм.

5. Для гаражей вместимостью более 10 машин указанные в настоящей таблице расстояния допускается принимать пропорционально количеству машин.

6. В одноэтажных гаражах боксового типа, принадлежащих гражданам, допускается устройство помещения ниже уровня земли для хранения припасов в холоде.

пункт 5.7 изложить в следующей редакции:

«5.7. В городе Костроме устанавливаются следующие показатели для расчета площади нормируемых элементов земельного участка для строительства многоквартирного дома:

Таблица 2

номер строки	Элементы территории	Значение показателя	Расстояние от площадок до окон жилого дома, метров
1	Количество мест для временной (гостевой) стоянки (парковки) автомобилей	1 машино-место на 90 квадратных метров общей площади многоквартирного жилого дома, за исключением площадей нежилых помещений не входящих в состав общедомового имущества многоквартирного жилого дома. С повышением этажности домов применяется следующие коэффициенты: 0,97 - для 4-х этажного жилого дома; 0,9 - для 5 этажного жилого дома; 0,83 - для 6 этажного жилого дома; 0,76 - для 7 этажного жилого дома; 0,69 - для 8 этажного жилого дома; 0,62 - для 9 этажного жилого дома; 0,55 - для 10 этажного жилого дома и выше	В соответствии с пунктом 5.12 настоящих Нормативов
2	Детские игровые	0,7 квадратного метра на человека	12

номер строки	Элементы территории	Значение показателя	Расстояние от площадок до окон жилого дома, метров
	площадки		
3	Площадка для занятий физической культурой	2 квадратных метра на человека	10-40
4	Хозяйственная площадка	0,3 квадратного метра на человека	20
5	Площадь озеленения	4 квадратных метра на человека	-

Для нежилых помещений, не входящих в состав общедомового имущества многоквартирного жилого дома, применяются нормативы обеспеченности стоянками автомобилей в соответствии с пунктом 5.10 настоящих Нормативов.

В границах элемента планировочной структуры, при подготовке проектов планировки территории, возможно размещение системы парковок автомобилей для нескольких многоквартирных домов.»;

пункт 5.8 изложить в следующей редакции:

«5.8. В городе Костроме устанавливаются следующие расчетные параметры автомобильных дорог:

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина в красных линиях, м	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продольный уклон, %	Ширина пешеходной части тротуара, м
Магистральные улицы:							
- общегородского значения регулируемого движения	80	37-75	3,50	4-8	400	50	3,0
- районного значения:							
транспортно-пешеходные	70	35-45	3,50	2-4	250	60	2,25
пешеходно-транспортные	50	30-40	4,00	2	125	40	3,0
Улицы и дороги местного значения:							
улицы в жилой застройке	40	15-25	3,00	2-3<*>	90	70	1,5
Проезды:							
основные	40	10-11,5	2,75	2	50	70	1,0
второстепенные	30	7-10	3,50	1	25	80	0,75
Пешеходные улицы						40	0,75 – 2,0
Велосипедные дорожки	20		1,50	1-2	30	40	-

пункт 5.9 признать утратившим силу.

пункт 5.10 изложить в следующей редакции:

«5.10. В городе Костроме устанавливаются следующие нормативы обеспеченности стоянками для парковки автомобилей при общественных объектах:

Здания и сооружения, рекреационные территории и объекты отдыха	Расчетная единица	Минимальное число машино-мест на расчетную единицу
Здания и сооружения		
Общественное управление, предпринимательство	100 работающих	35
Среднее и высшее профессиональное образование, обеспечение научной деятельности	100 работающих	26
Производственная деятельность	100 работающих в двух смежных сменах	17
Дошкольная образовательная организация	1 объект	По заданию на проектирование, но не менее 10*
Общеобразовательная организация	1 объект	По заданию на проектирование, но не менее 10*
Стационарное медицинское обслуживание	100 коек	9
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	100 посещений	5
Бытовое обслуживание	30 квадратных метров общей площади	2
Спорт	100 мест	9
Культурное развитие	100 мест или единовременных посетителей	17
Парки культуры и отдыха	100 единовременных посетителей	12
Магазины	100 квадратных метров торговой площади	12
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	100 квадратных метров торговой площади	12
Рынки	50 торговых мест	43
Общественное питание	100 мест	26
Гостиничное обслуживание	100 мест	26
Железнодорожный транспорт	100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в пиковые часы	26
Рекреационные территории и объекты отдыха		
Отдых (рекреация)	100 единовременных посетителей	52
Деятельность по особой охране и изучению природы	100 единовременных посетителей	35
Природно-познавательный туризм	100 единовременных	52

Здания и сооружения, рекреационные территории и объекты отдыха	Расчетная единица	Минимальное число машино-мест на расчетную единицу
	посетителей	
Причалы для маломерных судов	100 одновременных посетителей	52
Санаторная деятельность	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	17
Гостиничное обслуживание	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	9
Туристическое обслуживание	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	По расчетной вместимости
Общественное питание Магазины Бытовое обслуживание	100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала	17
Ведение садоводства	10 участков	17

Примечание: *Стоянки для парковки автомобилей при зданиях общеобразовательной организации должны располагаться за пределами территории общеобразовательной организации.

На территории вновь строящихся зданий общеобразовательной организации необходимо предусмотреть место стоянки автотранспортных средств, предназначенных для перевозки обучающихся, в том числе обучающихся с ограниченными возможностями здоровья.

подпункт «д» пункта 5.11 изложить в следующей редакции:

«д) расчет машино-мест может производиться пропорционально расчетной единице.»;

пункты 5.12 и 5.13 признать утратившими силу.

Пункт 5.16 изложить в следующей редакции:

«5.16. В городе Костроме устанавливаются следующие максимальные показатели плотности застройки, применяемые с учетом необходимости соблюдения противопожарных и санитарно-гигиенических требований:

Наименование вида застройки	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Застройка территории многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,25	1,2
Строительство в застроенной территории многоквартирных многоэтажных жилых домов	0,6	1,6
Застройка территории многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,3	0,8
Строительство в застроенной территории	0,6	1,0

многоквартирных жилых домов малой и средней этажности		
Застройка территории блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,25	0,6
Застройка территории одно-, двухквартирными жилыми домами с придомовыми земельными участками	0,25	0,4

Примечание. Коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для элемента планировочной структуры с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.».

пункт 5.17 изложить в следующей редакции:

«5.17. При подсчете процента застройки подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства. Такое подземное сооружение должно размещаться в границах места допустимого размещения зданий и сооружений.»;

пункт 11.1 раздела 11 изложить в следующей редакции:

«11.1. При разработке проектов планировки территории, проектной документации на строительство многоэтажных многоквартирных домов и объектов с массовым пребыванием граждан необходимо учитывать размещение оборудования системы видеонаблюдения с его подключением и последующей интеграцией в аппаратно-программный комплекс «Безопасный город» (вывод изображения от подключаемых камер на автоматизированное место оператора аппаратно-программного комплекса «Безопасный город»), а также размещение помещений для оказания медицинской помощи, пунктов охраны общественного порядка, экстренной связи, помещений общего пользования.».

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава города Костромы

Ю. В. Журин

« ____ » _____ 2016 года