

ПРОЕКТ

**СОВЕТ СТАРОМЫШАСТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ДИНСКОГО РАЙОНА**

РЕШЕНИЕ

16» 10 2010г.

№ 521

ст. Старомышастовская

**Об утверждении местных нормативов градостроительного
проектирования Старомышастовского сельского поселения**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, ~~Краснодарского~~ Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ "Градостроительный кодекс Краснодарского края" Совет Старомышастовского сельского поселения Динского района решил:

1. Утвердить местные нормативы градостроительного проектирования Старомышастовского сельского поселения (прилагается).
2. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на комиссию Совета Старомышастовского сельского поселения по организационно-кадровым и правовым вопросам (Рассолова М.В.) и Администрацию Старомышастовского сельского поселения.
3. Решение вступает в силу со дня его обнародования.

Глава Старомышастовского сельского
поселения Динского района

Н.А. Гресь

Приложение

к решению Совета
Старомышастовского
сельского поселения
от 26.07 2010г. № 52

МЕСТНЫЕ НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ СТАРОМЫШАСТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

1. Общие положения

1.1 Нормативы градостроительного проектирования Старомышастовского сельского поселения (далее - Нормативы) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ "Градостроительный кодекс Краснодарского края", нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и применяются при подготовке, согласовании и утверждении планов планировки, застройки и реконструкции территорий Старомышастовского сельского поселения (далее - поселения)

1.2. Нормативы градостроительного проектирования поселения - минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и направленные на:

устойчивое развитие территорий поселения с учетом значения и особенностей населенных пунктов в региональной системе расселения;

1.3. Нормативы градостроительного проектирования поселения применяются в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании, а также иным федеральным, краевым и муниципальным нормативным правовым актам, устанавливающим обязательные требования и действуют на территории поселения.

1.4. Настоящие нормативы не распространяются на проектирование, строительство и реконструкцию объектов, начатых до вступления в силу настоящих правил.

2. Общие требования к застройке

2.1. Вдоль магистральных улиц высокой градостроительной значимости (общественного или исторического центра, гостевых магистралей) рекомендуется индивидуальный подход к проектированию зданий. Фасады зданий и сооружений для достижения стилового единства разрабатываются с учетом комплексной застройки улицы: цветовое решение, декоративные ограждения балконов, лоджий, архитектурные и инженерно-технические решения по коммуникационным блокам размещаемых на главных фасадах (сплит-систем, воздухозаборников центрального кондиционирования и тому

подобного). Рекомендуется предусматривать единообразное открывающееся остекление лоджий и балконов при условии соблюдения требований Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

2.2. Задание на проектирование комплексной реконструкции сложившейся застройки должно согласовываться с органами архитектуры и градостроительства МО Динской район.

2.3. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. из качественных и эстетически выполненных элементов. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

2.4. При устройстве тупиковых проездов их протяженность должна быть не более 150 м. и они должны заканчиваться поворотными площадками, обеспечивающими возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин.

2.5. При размещении павильонов, киосков, магазинов, пунктов питания, объектов автосервиса необходимо устраивать вне проезжей части улиц и дорог площадки для стоянки автотранспорта общей вместимостью из расчета одно машино-место на каждые 10 м. кв. торговой площади. При одновременной перспективной установке нескольких близко расположенных друг от друга торговых точек предусматривать общую автостоянку соответствующей вместимости.

3. Жилые зоны

Общие требования

3.1. При размещении и планировочной организации территории жилищного строительства должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, электрических и электромагнитных излучений, выделяемого из земли радона в соответствии с требованиями по охране окружающей среды.

3.2. В жилой зоне сельских населенных пунктов следует предусматривать жилые дома усадебного типа, одно-, двухквартирные коттеджного типа, блокированные дома с земельными участками при квартирах, а также секционные дома высотой до 4 этажей.

3.3. Преимущественным типом застройки в сельских населенных пунктах являются индивидуальные жилые дома усадебного типа.

3.4. Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства устанавливаются органами местного самоуправления сельского поселения.

3.1 Нормативные параметры жилой застройки

3.1.1 Предельно допустимые значения коэффициента использования территории участка жилой застройки для различных типов малоэтажного строительства приведены в рекомендуемой таблице 1.

Таблица 1

Тип жилых домов	Коэффициент использования территории, не более
Усадебного типа	0,4
Блокированного типа	0,6
Многоквартирные, не выше 3 этажей	0,6

3.1.2. На территории сельского населенного пункта жилые дома должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

3.1.3. Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на земельных участках принимаются в соответствии с требованиями закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"

3.1.4. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

3.1.5. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- 1) от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;
- 2) в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границ 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 выгребной ямы и туалета до границы соседнего участка - 4 м;

- 5) от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- 6) от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- 7) от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- 8) от кустарника - 1 м.

3.1.6. На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными 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;

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

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

3.1.8. На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с участком размером не менее 0,05 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

3.1.9. Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее указанных в таблице 2.

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошадь и	нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

3.1.10. В населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сарай для скота и птицы должны быть на расстояниях от окон жилых помещений дома не меньших, чем указанные в таблице 3.

Таблица 3

В то же время при совершении сделок с земельными участками, а также в случаях, при которых происходит их деление, не допускается выдел в составе земельных участков, площадь которых менее 500 квадратных метров, ширины участка не менее 12 метров, - для земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства.

5.4. Ведение гражданами личного подсобного хозяйства на территории жилой застройки осуществляется в соответствии с требованиями пункта 3.1 настоящих Нормативов.

6. Защита от подтопления

6.1. Отвод поверхностных вод должен осуществляться в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.5.980-00.

6.2. При проектировании и строительстве следует предусматривать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение подтопления территорий и отдельных объектов в зависимости от требований строительства, функционального использования и особенностей эксплуатации, охраны окружающей среды и (или) устранения отрицательных последствий подтопления.

6.3. Инженерная защита осваиваемых территорий должна предусматривать образование единой системы территориальных и локальных сооружений и мероприятий.

6.4. Изменение общего рельефа приусадебного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

7. Озеленение,

7.1. Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений следует принимать в соответствии с таблицей 4 при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта; от воздушных линий электропередачи - в соответствии с Правилами устройства электроустановок.

Таблица 4

Здание, сооружение	Расстояние (м) от здания, сооружения, объекта до оси	
	ствола дерева	кустарника
Наружная стена здания и сооружения	5,0	1,5

Край тротуара и садовой дорожки	0,7	0,5
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной обочины дороги или бровка канавы	2,0	1,0
Мачта и опора осветительной сети, мостовая канализационная, провода воздушных эл.линий	4,0	-
Подшивка откоса, террасы и другие	1,0	0,5
Подшивка или внутренняя грань подпорной стены	3,0	1,0
Подземные сети:		
газопровод, канализация	1,5	-
тепловая сеть (стенка канала, тоннеля или кабельная трасса при бесканальной прокладке)	2,0	1,0
водопровод, дренаж	2,0	-
силовой кабель и кабель связи	2,0	0,7

Примечания.

1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.
2. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать вентиляции и освещенности жилых и общественных помещений.
3. При односторонней юго-западной и южной ориентации жилых помещений необходимо предусматривать дополнительное озеленение, препятствующее перегреву помещений.