

ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

пл. Свободы, 4, г. Тольятти, ГСП, Самарская область, 445011
тел.: (8482) 543-744, 543-266, факс: (8482) 543-666, 544-219, E-mail: tgl@tgl.ru, http://тольятти.рф

14.06.2008 № 4621/1

На № _____

Председателю Думы
городского округа Тольятти
Д.Б.Микелю

О местных нормативах
градостроительного проектирования

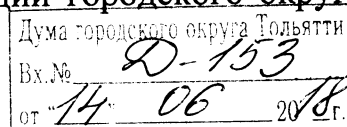
Уважаемый Дмитрий Борисович!

Направляю Вам в инициативном порядке для рассмотрения на заседании Думы городского округа Тольятти пакет документов по вопросу «О местных нормативах градостроительного проектирования городского округа Тольятти».

Проект решения Думы городского округа Тольятти «О местных нормативах градостроительного проектирования городского округа Тольятти» не подлежит проведению процедуры ОРВ, поскольку не содержит положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также не содержит положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета городского округа Тольятти.

Докладчик: Шишкин Аркадий Анатольевич - руководитель управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти.

- Приложения:
1. Пояснительная записка на 3 л., в 1 экз.;
 2. Финансово экономическое обоснование на 1 л., в 1 экз.;
 3. Проект решения Думы городского округа Тольятти на 30 л., в 1 экз.;
 4. Копия постановления администрации городского округа



- Тольятти от 11.12.2017г. №4017-п/1 на 2 л. в 1 экз.;
5. Копия газеты «Городские ведомости» от 15.12.2017 №92 на 1 л. в 1 экз.;
 6. Копия газеты «Городские ведомости» от 20.02.2018г. №12 на 5 л. в 1 экз.;
 7. Копия газеты «Городские ведомости» от 06.03.2018г. №17 на 1 л. в 1 экз.;
 8. Копия распоряжения заместителя главы городского округа Тольятти от 14.03.2018г. №1885-р/5 на 2 л. в 1 экз.;
 9. Копия протокола заседания рабочей группы по рассмотрению местных нормативов градостроительного проектирования на 3 л. в 1 экз.

Глава городского округа



С.А.Анташев

Проект

ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ
РЕШЕНИЕ

№ _____ от _____

О местных нормативах градостроительного проектирования городского округа
Тольятти

Рассмотрев представленный администрацией городского округа Тольятти проект местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Тольятти, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", руководствуясь Уставом городского округа Тольятти, Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Тольятти согласно приложению.

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Городские ведомости» и разместить в федеральной государственной информационной системе территориального планирования, на официальном сайте Думы городского округа Тольятти в сети «Интернет»: www.dumatlt.ru и на официальном портале администрации городского округа Тольятти в сети «Интернет»: <http://portal.tgl/ru>.

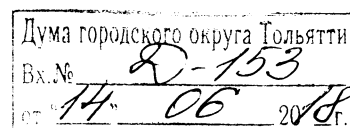
3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по муниципальному имуществу, градостроительству и землепользованию (Гринблат Б.Е.).

Глава городского округа

С.А. Анташев

Председатель Думы

Д.Б. Микель



С.А. Анташев

УТВЕРЖДЕНЫ
Решением Думы
городского округа Тольятти
Самарской области

от _____ № _____

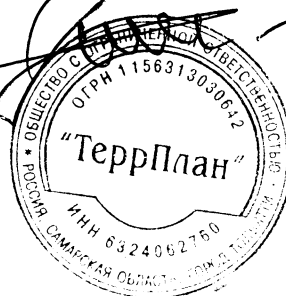
**Местные нормативы градостроительного проектирования
городского округа Тольятти Самарской области**

Договор от 18.01.2018 г. №217-дг/5.1

Исполнитель: ООО «ТеррПлан»

Директор

Б.А. Поверин



Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Тольятти Самарской области

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Тольятти Самарской области разработаны в соответствии с положениями статей 29.1, 29.2, 29.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Самарской области от 12.07.2006 № 90-ГД «О градостроительной деятельности на территории Самарской области» и устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения городского округа Тольятти Самарской области (далее – городской округ), относящимися к областям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения городского округа населения городского округа и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа.

2. Настоящие местные нормативы включают в себя:

основную часть (расчетные показатели, указанные в пункте 1 настоящих местных нормативов);

материалы по обоснованию расчетных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов;

правила и область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов.

Местные нормативы выполнены с учетом требований экологических, противопожарных и санитарных норм, а также требования по обеспечению доступности объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур для инвалидов и других маломобильных групп населения.

Глава 2. Нормативные ссылки

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 28.12.2013 №442-ФЗ «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденный приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр;
- СП 34.13330.2012 «Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*», утвержденный приказом Минрегион России от 30.06.2012 №266;
- СП 31.13330.2012 «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*», утвержденный приказом Минрегиона России от 29.12.2011 №635/14;
- СП 32.13330.2012 «Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85», утвержденный приказом Минрегион России от 29.12.2011 №635/11;
- СП 60.13330.2012 «Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003», утвержденный Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 279;
- СП 60.13330.2016 «Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003», утвержденный приказом Минстроя России от 16.12.2016 № 968/пр;
- СП 62.13330.2011* «Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002», утвержденный приказом Минрегиона России от 27.12.2010 №780;

СП 36.13330.2012 «Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*», утвержденный приказом Госстроя России от 25.12.2012 №108/гс ;

СНиП 11.04.2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», принятая и введенная в действие постановлением Госстроя России от 29.10.2002 № 150;

СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 15.05.2013 №26;

СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 29.12.2010 №189;

СанПиН 2.1.3.2630-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 18.05.2010 №58;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74;

Закон Самарской области от 12.07.2006 №90-ГД «О градостроительной деятельности на территории Самарской области»;

Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области, утверждённые приказом министерства строительства Самарской области от 24.12.2014 №526-п;

Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области, утвержденные приказом министерства строительства и ЖКХ Самарской области от 25.12.2008 №496-п;

Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти 24.12.2008 №1059.

Глава 3. Жилые зоны

3. Основными показателями плотности застройки являются коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки:

$K_{застр.}$ (коэффициент застройки) - отношение площади (кв. м), занятой под зданиями и сооружениями к площади (кв. м) земельного участка (квартала);

$K_{пл.застр.}$ (коэффициент плотности застройки) - отношение площади (кв. м) всех этажей зданий и сооружений, к площади (кв. м) земельного участка (квартала).

Показатели плотности жилой застройки

Таблица 1

Жилая зона	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,4
Реконструируемая застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,6	1,8
Застройка многоквартирными высотными градостроительными комплексами	0,7	3,2
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,5	1,6
При реконструкции застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,6	2,0
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4

Примечания:

1) Коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (микрорайона) (брутто) с учетом необ-

ходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, автомобильных стоянок, зеленых насаждений и других объектов благоустройства.

2) При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются.

3) При подсчете площади всех этажей зданий и сооружений (включая площади надстроенных этажей и мансард) в условиях реконструкции сложившейся жилой и общественно-деловой застройки необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания - при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается увеличивать, но не более чем на 10% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм, а также норм озеленения.

4) Повышение интенсивности использования территорий, а именно уплотнение застройки в условиях сложившейся среды допускается при соответствующем обосновании с учетом специфических средовых особенностей территории. Степень градостроительной ценности территорий и их границы определяются по согласованию с главным архитектором города с учетом оценки стоимости земли, плотности инженерных и транспортных магистральных сетей, насыщенности общественными объектами, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей. В случаях обоснованных отступлений от включенных в Нормативы требований необходимо предусматривать градостроительные мероприятия, компенсирующие эти отступления. Достаточность и приемлемость компенсирующих градостроительных мероприятий определяется по согласованию с соответствующими уполномоченными органами.

4. Плотность застройки жилых и общественно-деловых зон следует принимать с учетом установленного функционального зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий.

5. Расчетная плотность населения для проектируемых территорий элементов планировочной структуры рассчитывается с учетом коэффициента плотности застройки, приведенного в таблице 1 Нормативов (рекомендуемые предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории участков кварталов (микрорайонов) жилых и общественно-деловых зон).

P - расчетная плотность населения, чел./га

$S_{\text{зем. уч}}$ - площадь земельного участка (квартала, микрорайона), кв. м

$S_{\text{зд. и соор.}}$ - площадь под зданиями и сооружениями, кв. м

$K_{\text{застр.}}$ - коэффициент застройки

$K_{\text{пл. застр.}}$ - коэффициент плотности застройки

N - количество этажей зданий и сооружений

$(S_{\text{зд. и соор.}} \times N)$ - общая площадь, кв. м

L - расчетная норма площади жилого дома (квартиры) в расчете на одного человека, кв. м.

$$P = \frac{10000 \times (S_{\text{зд. и соор.}} \times N) \div L}{S_{\text{зем. уч.}}} = \frac{10000 \times (K_{\text{пл. застр.}} \times S_{\text{зем. уч.}}) \div L}{S_{\text{зем. уч.}}}$$

$$(S_{\text{зд. и соор.}} \times N) = K_{\text{пл. застр.}} \times S_{\text{зем. уч.}}$$

$$K_{\text{застр.}} = S_{\text{зд. и соор.}} \div S_{\text{зем. уч.}}$$

$$S_{\text{зд. и соор.}} = K_{\text{застр.}} \times S_{\text{зем. уч.}}$$

$$K_{\text{пл. застр.}} = (S_{\text{зд. и соор.}} \times N) \div S_{\text{зем. уч.}}$$

$$N = (K_{\text{пл. застр.}} \times S_{\text{зем. уч.}}) \div S_{\text{зд. и соор.}}$$

При застройке территории жилыми зданиями разного уровня комфорт-