

Постановление Правительства Белгородской области
от 19 ноября 2007 г. N 264-пп

"Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования
жилых зон реконструируемых городских территорий Белгородской области"

В соответствии со [статьей 24](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [законом](#) Белгородской области от 10 июля 2007 года N 133 "О регулировании градостроительной деятельности в Белгородской области", во исполнение [постановления](#) правительства области от 29 сентября 2006 года N 209-пп "Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения региональных нормативов градостроительного проектирования" и на основании протокола заседания комиссии по подготовке региональных нормативов градостроительного проектирования от 9 октября 2007 года правительство Белгородской области постановляет:

1. Утвердить региональные нормативы градостроительного проектирования жилых зон реконструируемых городских территорий Белгородской области ([прилагаются](#)).

2. Управлению архитектуры и градостроительства области (Перцев В.В.):

- в недельный срок обеспечить передачу [нормативов](#) уполномоченным органам муниципальных районов и городских округов для размещения в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

- обеспечить проведение консультаций и разъяснений по вопросам применения [региональных нормативов](#) градостроительного проектирования жилых зон реконструируемых городских территорий Белгородской области.

3. Информационно-аналитическому управлению аппарата губернатора области (Гармашев А.А.) обеспечить [опубликование](#) настоящего постановления в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Белгородской области в средствах массовой информации и на официальном сайте правительства Белгородской области в сети "Интернет".

4. Контроль за исполнением постановления возложить на департамент строительства, транспорта и жилищно-коммунального хозяйства области (Калашников Н.В.).

Об исполнении постановления информировать к 1 февраля 2008 года.

Губернатор
Белгородской области

Е. Савченко

**Региональные нормативы
градостроительного проектирования жилых зон реконструируемых городских
территорий Белгородской области
(утв. постановлением Правительства Белгородской области от 19 ноября
2007 г. N 264-пп)**

Основная цель нормативов - обеспечение сохранения и развития историко-культурной, градостроительной, материальной ценности застройки городских территорий Белгородской области и создание условий ее развития при осуществлении работ по строительству новых и реконструкции существующих объектов.

Раздел 1

1. Область применения

1.1. Область применения - проектирование реконструкции кварталов, земельных участков, отдельных зданий и инженерных сооружений городских территорий Белгородской области.

1.2. В нормативы включены требования, вытекающие из специфики застройки исторически сложившихся районов.

При решении вопросов, не нашедших отражения в настоящих нормативах, следует руководствоваться действующими федеральными и региональными нормативными документами.

В случаях обоснованных отступлений от нормативных требований необходимо предусматривать мероприятия, компенсирующие эти отступления. Достаточность и приемлемость компенсирующих мероприятий определяется по согласованию с соответствующими органами надзора и контроля.

1.3. Нормативы обязательны для всех участников деятельности вне зависимости от форм собственности объектов строительства и реконструкции.

2. Определения, обозначения и сокращения

2.1. В настоящих нормативах применяют следующие сокращения, термины с соответствующими определениями.

Сокращения

АЗС - автозаправочная станция

ДДУ - детские дошкольные учреждения

ИСП - исторически сложившиеся районы

ИЦ - исторический центр (города)

Термины и определения

2.2. В настоящих нормативах применяют следующие термины с соответствующими определениями.

Главное городское пространство - часть территории ядра исторического центра, включающая в себя наиболее значимые здания и объекты, определяющие облик города.

Городская (градостроительная) среда - система улиц, набережных, площадей, парков, скверов, акваторий, зданий, сооружений и других элементов, формирующая урбанизированное пространство, в границах которого осуществляется многообразная жизнедеятельность городского населения.

Земельный участок - часть поверхности земли, застроенная (использованная) или подлежащая застройке (использованию) в соответствии с правилами застройки и землепользования (правовым градостроительным регламентом) для данной территориальной зоны и имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отраженные в земельном кадастре и документах государственной регистрации.

Исторически сложившиеся районы - территории, планировка и застройка которых сложились в период массового индустриального домостроения.

Квартал - основной элемент планировочной структуры ИСР, территория, ограниченная транспортными и пешеходными улицами, площадями, береговой линией водных пространств, полосой отвода железной дороги.

Лакуны - незастроенные участки или участки с незавершенной застройкой, подлежащие активному градостроительному вмешательству (новому строительству, реконструкции).

Незавершенная городская среда - слабо освоенная и неэффективно используемая территория ИСР.

Расчетный район - часть административного района города; границы расчетных районов совпадают с границами муниципальных образований.

Реконструкция

1) комплексная - реконструкция застройки в границах кварталов, частей кварталов;

2) локальная - реконструкция застройки в пределах земельного участка.

Селитебная территория - территория, предназначенная для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, а также для устройства путей внутригородского сообщения, улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования.

Средовой район - участок городской среды, имеющий своеобразные архитектурно-художественный облик, структуру планировки и застройки, функции и интенсивность жизнедеятельности.

Ядро исторического центра - зона максимальной концентрации центрообразующих объектов исторического центра.

3. Общие положения

3.1. Цель градостроительной деятельности - сохранение и развитие сложившейся среды ценных городских территорий. В процессе реконструктивной деятельности должно быть обеспечено преемственное развитие структуры городских территорий, исключены радикальные пространственные преобразования

городской среды, нанесение ущерба сложившемуся архитектурному ландшафту.

3.2. Все виды работ по преобразованию застройки городских территорий должны осуществляться с учетом ее ценности и способствовать решению следующих важнейших задач:

- сохранение ценных в историко-культурном отношении качеств сложившейся городской среды; охрана и реставрация памятников истории и культуры, осуществляемые на всех этапах инвестиционного процесса (планирование, финансирование, проектирование, реставрация) и в ходе эксплуатации;

- максимально полная реализация градостроительного потенциала городских территорий; интенсификация использования территории; развитие ее жилой и общественной функции, в том числе за счет использования территорий, занятых в настоящее время промышленными, коммунальными, складскими учреждениями, подлежащими переоборудованию; первоочередное высвобождение для жилой и общественной застройки участков, примыкающих к набережным рек ;

- улучшение условий жизнедеятельности городских территорий, в том числе с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения; устранение или снижение трудового дисбаланса и связанных с ним избыточных миграций с трудовыми целями; обеспечение постоянного, дневного и временного населения всеми видами обслуживания, соответствующими потребностям этих групп населения; **реконструкция**, капитальный ремонт и модернизация жилищного и общественного фонда;

- совершенствование транспортной и инженерной инфраструктур городских территорий; улучшение транспортного обслуживания, освобождение территории от транзитных потоков; развитие системы пешеходных улиц; организация постоянного и временного хранения легковых автомашин; модернизация инженерного обеспечения на основе рационального использования существующих сетей, их необходимой реконструкции, строительства новых инженерных сетей и сооружений с применением экономически оправданных прогрессивных технологических и технических решений;

- улучшение экологической и санитарно-гигиенической ситуации городских территорий; оздоровление территорий воздушного и водного бассейнов путем осуществления комплекса мероприятий по переоборудованию или ликвидации вредных производств, совершенствованию технологии сохраняемых предприятий и внедрению прогрессивных технологий и технических средств, улучшающих состояние окружающей среды; максимальное сохранение существующих зеленых насаждений и компенсация их дефицита путем целенаправленного подбора древесных пород и применения новых и эффективных приемов озеленения; преобразование городской среды средствами и методами, гарантирующими сохранение существующих зданий и сооружений, исключаями разрушающее воздействие на геологическую среду.

Раздел 2. Планировка и застройка

4. Типология исторически сложившихся районов

4.1 Исторически сложившиеся районы (ИСР)

4.1.1. Территории, планировка и застройка которых сложилась в советское время.

Указанные территории отличаются историко-культурная ценность **градостроительной среды**, ее полифункциональный характер, концентрация объектов охраны и высокая степень завершенности планировки и застройки.

4.1.2. Недвижимые памятники истории и культуры, расположенные в ИСР, являясь важнейшим элементом историко-культурного наследия общества, существенно определяют культурный потенциал поселения и подлежат безусловной охране на всех этапах инвестиционного процесса (планирование, финансирование, проектирование, строительство) и в ходе эксплуатации.

4.1.3. На преобладающей части территории ИСР действуют три различных режима охраны исторического наследия в границах:

объединенной охранной зоны памятников истории и культуры (ООЗ);

объединенной зоны регулирования застройки первой категории (ОЗРЗ-1);

объединенной зоны регулирования застройки второй категории (ОЗРЗ-2).

4.1.4. В ООЗ должны сохраняться пространственно-планировочная структура, исторически ценная застройка и сложившийся городской ландшафт, обеспечиваться или резервироваться возможности восстановления его ранее утраченных элементов и параметров.

4.1.5. Не допускаются снос, перемещение и изменение недвижимых памятников истории и культуры, а также строительство новых зданий и сооружений, за исключением возводимых в порядке реставрации или регенерации архитектурного ансамбля.

4.1.6. Запрещается снос зданий фоновой застройки, ценных в градостроительном отношении, образующих ткань городского ландшафта.

Из рассматриваемой зоны необходимо выводить объекты, которые наносят физический и эстетический ущерб памятникам, вызывая чрезмерные грузовые потоки, загрязняя почву, атмосферу и водоемы.

4.1.7. В ООЗ должны быть обеспечены необходимая для сохранности памятников гидрогеологическая и инженерно-геологическая обстановка, а также защита от динамических воздействий и пожарная безопасность.

4.1.8. В ООЗ выделяются лакуны - незастроенные участки или участки с незавершенной средой, подлежащие активному градостроительному вмешательству (новому строительству, реконструкции).

Лакунами являются, как правило, участки, ограниченные брандмауэрами, незастроенные или застроенные некапитальной или малоценной застройкой. Границы лакун определены окружающей плотной застройкой и, как правило, совпадают с границами исторически сложившихся земельных участков.

Зеленые насаждения, имеющиеся в лакунах, не могут являться препятствием для нового строительства на этих участках.

4.1.9. Лакунами не являются незастроенные участки, содержащие ценный археологический слой или включающие территории утраченных объектов наследия, подлежащих восстановлению (воссозданию, регенерации).

4.1.10. Застройка лакун должна осуществляться с учетом характеристик прилегающего средового района и гармонично вписываться в окружающую

застройку. Лакуны обычно представляют собой разрыв в рядовой фоновой застройке, образующей целостную ткань, поэтому при проектировании наиболее важно соблюдать тектоническое единство с окружающей средой, в то время как стилевое решение может быть самым разнообразным.

4.1.11. Территория за пределами ООЗ включает участки с исторически ценной планировкой, отдельные здания-памятники и другие локальные объекты охраны, а также фоновую застройку. Все это образует своеобразный городской ландшафт, вмешательство в который подлежит регулированию.

4.1.12. В ОЗРЗ-1 разрешается новое строительство на пустующих участках и активная **реконструкция** на участках с незавершенной средой при соблюдении характерных для ИСР высот и силуэта зданий, модуля застройки, тектоники фасадов, материала, фактуры и цвета стен, традиционных приемов застройки, методов строительства, обеспечивающих сохранность соседних зданий. В **лакунах** также действует режим регулирования застройки первой категории (ОЗРЗ-1).

4.1.13. В ОЗРЗ-2 разрешается новое строительство и активная реконструкция, не вносящие диссонанса в сложившийся исторический силуэт города.

4.2. Исторический центр города (ИЦ)

4.2.1. Характеризуется наиболее высокой градостроительной завершенностью и историко-культурной ценностью среды, интенсивностью использования территории и разнообразием функций.

4.2.2. Основная застройка ИЦ сформирована капитальными многоэтажными жилыми домами. Она характеризуется высокой плотностью улично-дорожной сети, небольшими размерами **кварталов**, высокой плотностью и равномерной этажностью застройки, единством модуля застройки, ее периметральностью, компактностью внутриквартальных пространств и развитостью внутриквартальных пешеходных трасс.

4.2.3. В проектах преобразования застройки ИЦ следует сохранять и совершенствовать основные качества ядра как зоны максимальной концентрации центробразующих объектов (культурно-исторические, общественно-политические, административные, обслуживающие, научно-исследовательские, проектные, учебные) при максимальном сохранении жилой функции;

4.2.4. Не допускается обеднение традиционного функционального разнообразия и снижение плотности обслуживающих учреждений по уличному фронту магистралей и улиц, образующих каркас ядра.

4.2.5. В пределах ядра необходимо предусматривать организацию пешеходных зон, улиц и площадей многофункционального назначения, используя для взаимной изоляции функций многоуровневые объемно-пространственные решения и технические средства, обеспечивающие безопасность и комфорт пребывания людей.

4.3. Участки исторической застройки пригородов (ИЗП)

4.3.1. Содержат историческую застройку смешанного типа с включениями ценной малоэтажной застройки, брандмауэрно-дворовой застройки и застройки советского периода.

Для этой застройки общими чертами являются:

- небольшая этажность (3 - 4 этажа);
- невысокая плотность жилого фонда;

- включенность в окружающий ландшафт;
- своеобразие планировочной структуры, архитектурного решения, параметров внутриквартальных пространств.

4.3.2. В проектах реконструкции ИЗП следует предусматривать сохранение основных планировочных и объемно-пространственных характеристик застройки **кварталов** при повышении эффективности использования территории, в сочетании с совершенствованием и модернизацией жилого фонда, социальной и инженерной инфраструктуры.

4.4. Территории с незавершенной средой (ТНС).

4.4.1. В границах ИСР выделяются территории, подлежащие активному градостроительному освоению (новое строительство и **реконструкция**), средовые районы.

Средовые районы - районы с наличием компактно размещенной завершенной среды (до 30 процентов территории).

Как правило, это слабо освоенные и неэффективно используемые территории промышленных предприятий, автохозяйств, гаражей, складов, непосредственно примыкающие к **селитебным территориям**.

Незастроенные участки или участки с незавершенной средой, подлежащие активному градостроительному вмешательству (новому строительству, реконструкции), названы лакунами.

4.4.2. В проектах преобразования ТНС следует предусматривать коренное изменение использования территорий с преимущественным развитием жилой функции, снос или радикальную реконструкцию существующих строений, формирование селитебных территорий и жилой застройки, имеющей наивысшие потребительские качества по современным стандартам.

Для создания целостной архитектурно-пространственной среды при реконструкции ТНС следует учитывать средовые характеристики окружающей исторической застройки.

5. Элементы планировочной структуры реконструируемых территорий

Нормируемыми элементами планировочной структуры жилой застройки являются:

- **средовой район** - группа кварталов (микрорайонов), ограниченная городскими магистралями, линиями железных дорог, естественными рубежами или другими линиями градостроительного регулирования.

- **квартал** (микрорайон) - территория застройки, как правило, в границах красных линий улично-дорожной сети;

- **земельный участок**.

5.1. Средовые районы

5.1.1. Средовой район объединяет, как правило, несколько кварталов с одинаковыми или близкими средовыми характеристиками.

5.1.2. Проекты комплексной реконструкции должны разрабатываться для участков городских территорий, включающих один или несколько средовых районов.

5.1.3. Все реконструктивные мероприятия должны проводиться на основе

изучения специфики конкретного средового района и обеспечивать учет и сохранение характеристик, определяющих архитектурную и градостроительную ценность данного средового района.

5.2. Кварталы

5.2.1. Территорию квартала составляют земельные участки, в том числе:

- участки жилых, общественных, производственных зданий и сооружений;
- транзитные проходы через территорию квартала;
- территории общего пользования, включающие озеленение, площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, выгула собак;
- участки специального назначения (для хранения автомобилей, для размещения инженерных сооружений и т.п.).

5.2.2. Сложившиеся границы кварталов имеют самостоятельную историко-культурную ценность.

Изменение границ, объединение или раздел кварталов могут проводиться только как исключение при соответствующем обосновании.

5.3. Земельные участки

5.3.1. Границы земельных участков (далее - участков) следует устанавливать на основе проектов межевания, разработанных для реконструируемых **кварталов**.

5.3.2. **Земельный участок** жилой застройки, формируемой как единый планировочно обособленный комплекс недвижимости (кондоминиум и т.п.), должен содержать следующие элементы территорий:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей, паркинги;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки.

Обособленные размеры земельных участков жилой застройки рекомендуется рассчитывать в соответствии со сводом правил по проектированию и строительству **СП 30-101-98** "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах".

6. Система требований к реконструируемой территории

6.1. Требования к реконструируемым кварталам

6.1.1. Реконструировать кварталы следует руководствуясь правилами застройки, на основе градостроительной документации, разработанной для данного квартала или для средового района, включающего квартал.

6.1.2. Проекты реконструкции кварталов должны учитывать особенности пространственно-планировочной структуры, характерной для данного средового района.

Проекты реконструкции кварталов должны включать определение границ входящих в них земельных участков.

При выполнении реконструкции кварталов жилой застройки соотношение общей площади жилья к площади территории принимать в соотношении не менее 1:2.

6.1.3. В проектах реконструкции количество населения по кварталу в целом и

по каждому из участков жилых зданий **квартала** определяется:

- для строящихся и реконструируемых с расселением зданий - из расчета 24 кв. м на человека, если иное не указано в задании на проектирование;

- для существующих жилых домов - по фактическому положению. Нормативы площади внутриквартальных озелененных территорий для различных зон ИСР приведены в **таблице 1**.

6.1.4. В границах указанных территорий следует предусматривать площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой. Площадки и пешеходные дорожки в зонах застройки советского периода и исторической застройки пригородов должны занимать, как правило, не более 30 % площади озелененной территории общего пользования.

Таблица 1

Вид озелененной территории	Объект проектирования	Зоны застройки советского периода и исторической застройки пригородов
Озелененные территории участков жилых зданий	Реконструкция существующего здания	Не нормируется
	Строительство нового здания	
Озелененные территории общего пользования	Реконструкция квартала, средового района	0,3 кв. метра на 1 человека
	Реконструкция расчетного района	

6.1.5. Хранение автомобилей в реконструируемых кварталах предусматривается в гаражах-стоянках или на открытых площадках:

- на территориях участков жилых, общественных, производственных зданий (только для нужд собственников и пользователей этих участков);
- на самостоятельных участках.

Разработка проектов застройки жилых **кварталов** и микрорайонов должна осуществляться только при условиях размещения в составе жилых комплексов гаражей-автостоянок в подземном или надземном исполнении, встроенных или пристроенных к жилым домам в соответствии со **СНиП 21-02-99** "Стоянки автомобилей".

6.1.6. Отдельно стоящие инженерные сооружения (трансформаторные подстанции, насосные, котельные и т.п.) должны иметь самостоятельные участки. При сохранении или размещении инженерных сооружений в границах участков другого назначения необходимо предусматривать условия нормального функционирования этих сооружений, в том числе обеспечение беспрепятственного проезда и прохода к ним.

6.1.7. При проведении реконструктивных мероприятий расстояния между функциональными элементами в квартале должны приниматься в соответствии с **таблицами 2 и 3**.

Разрывы могут быть уменьшены за счет вертикального зонирования или применения других технических средств.

6.1.8. Уровни естественной освещенности помещений строящихся и реконструируемых зданий должны отвечать требованиям действующих санитарных норм.

Условия инсоляции строящихся и реконструируемых зданий должны отвечать требованиям действующих санитарных норм.

6.1.9. При строительстве и реконструкции жилых и общественных зданий минимальные противопожарные разрывы между этими зданиями и существующими жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий следует принимать по **таблице 1*** СНиП 2.07.01 приложение N 1.

6.1.10. При строительстве и реконструкции жилых и общественных зданий I и II степени огнестойкости противопожарные расстояния от перечисленных зданий до производственных зданий и гаражей I и II степени огнестойкости следует принимать не менее 9 м, а до производственных зданий III - V степеней огнестойкости - не менее 15 м.

6.2. Требования к земельным участкам

6.2.1. Реконструктивная деятельность в пределах участка осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, архитектурно-планировочным заданием, определяющими в том числе:

- границы участка, установленные на основе плана межевания (или указание на то, что объект размещается на территории существующего участка);
- характер застройки и условия ее функционального использования;
- ограничения, учитывающие историко-культурную ценность строений;
- коммуникационные и планировочные связи данного и смежных участков;
- необходимость сохранения на территории участка строений и сооружений, обеспечивающих функционирование окружающей застройки.

6.2.2. Не допускаются все виды реконструктивной деятельности, направленные на развитие или поддержание существующей функции участка и расположенных на его территории строений, если утвержденная градостроительная документация или правила застройки предусматривают изменение этой функции.

6.2.3. Непосредственно с прилегающих улиц на территорию каждого самостоятельного участка должен быть обеспечен въезд шириной в свету не менее 3,5 м и высотой не менее 4,25 м. При протяженности фронта участка вдоль улицы свыше 190 м на территорию участка должно быть организовано не менее двух въездов.

6.2.4. По согласованию с владельцами смежных участков допускается организация въезда автотранспорта с территории этих участков. Не требует согласования с владельцами смежных участков сохранение существующего противопожарного проезда с их территории, если организация самостоятельного проезда с улицы, соответствующего противопожарным требованиям, невозможна по условиям, включенным в разрешительную документацию на реконструкцию.

6.2.5. Непосредственный подъезд специализированного транспорта должен быть обеспечен к местам сбора отходов, к загрузочным проемам, к инженерным сооружениям (трансформаторным подстанциям и т.д.). Максимальное расстояние от проездов до входов в жилые и общественные здания - 15 м.

6.2.6. Благоустройство участка, в том числе конструкция мощения, организация озеленения, расположение малых форм, должно обеспечивать возможность движения и разворота тех видов транспорта, въезд которых на территорию участка предусмотрен. Организация в пределах участка тупиковых проездов без разворотных площадок допускается при условии, что длина таких тупиковых проездов не превышает 30 м.

6.2.7. Необходимо обеспечивать проезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям и доступ пожарных с автолестниц и автоподъемников в любую квартиру, учреждение или предприятие.

6.2.8. Допускается не предусматривать проезд пожарных автомобилей к стенам жилых и общественных зданий, не имеющим проемов, и к стенам с проемами в жилых домах при условии, что все квартиры этих зданий имеют хотя бы один проем (окно, входная или балконная дверь) в стене, к которой обеспечен проезд пожарных автомобилей.

6.2.9. Расстояние от внешнего края проезда до наружной стены, к которой требуется подъезд пожарных автомобилей, должно быть, как правило, не менее 5 м при высоте стены до 28 м и не менее 8 м при большей высоте. Постоянно свободная ширина проезда должна быть не менее 3,5 м.

6.2.10. Решения по организации сбора и вывоза отходов, образующихся в процессе эксплуатации вновь строящихся и реконструируемых объектов, подлежат согласованию с органами надзора и эксплуатирующими организациями при разработке предпроектных предложений (эскизных проектов, технико-экономических обоснований и т.д.) и на последующих стадиях проектирования

6.2.11. Контейнеры для сбора отходов могут размещаться на открытых площадках или в отдельно стоящих павильонах. Расстояние от мест установки контейнеров до окон зданий разного назначения должны соответствовать требованиям [таблицы 2](#).

Открытые площадки должны быть отделены от прогулочных площадок полосой зеленых насаждений.

Таблица 2

Функциональные элементы			Минимальные расстояния до световых проемов, м	
			- жилых квартир и общежитий	
1			2	3
Площадки для отдыха и детские игровые площадки			10	не нормируется
Места установки контейнеров для сбора отходов	Открытые		20	20
	Павильоны или встроенные помещения	От въезда или входа в павильон	10	8
Трансформаторные подстанции закрытого типа напряжением	До 10 кВ		6	6
	110 кВ (при мощности 2 x 630 кВА)		12	12
Ларьки мелкорозничной торговли,			20	Не нормируется

при числе ларьков	> 10	50	
-------------------	------	----	--

6.2.12. Размещение поливочных кранов на территории участка должно обеспечивать подачу воды к месту сбора отходов.

6.2.13. При строительстве новых и реконструкции расселяемых зданий следует предусматривать помещения служб эксплуатации (для дежурного дворника, для хранения уборочного инвентаря и т.п.). Соответствующие требования должны включаться в задание на проектирование строительства или реконструкции.

6.2.14. Строительные площадки должны размещаться, как правило, в границах земельного участка строящегося или реконструируемого объекта. Размещение строительных площадок на территории смежных участков возможно только по согласованию с их владельцами.

6.3. Требования к жилым зданиям

6.3.1. Строительство и **реконструкция** жилых зданий не допускаются в зонах, которые по действующей градостроительной документации отнесены к зонам с другими функциями (общественные, промышленные, складские и т.п.).

6.3.2. На участках, имеющих и сохраняющих по градостроительной документации на перспективу жилую функцию и расположенных в настоящее время в санитарно-защитных зонах, реконструкция жилых зданий допускается при условии проведения мероприятий, обеспечивающих выполнение установленных для жилых помещений гигиенических требований.

6.3.3. При строительстве новых и реконструкции существующих расселяемых зданий, расположенных ближе 50 м от края основной проезжей части магистральных улиц с грузовым движением, следует проверять уровень шума и вибрации на участке застройки и при необходимости предусматривать защитные мероприятия.

6.3.4. Вновь строящиеся и реконструируемые с расселением жилые здания должны иметь самостоятельные участки или размещаться на участках существующих зданий.

6.3.5. В границах участков новых и реконструируемых с расселением жилых зданий следует предусматривать:

- места сбора и хранения отходов;
- места хранения легковых автомобилей;
- озелененные территории

6.3.6. Минимальные площади озелененных придомовых участков указаны в таблице 2. Рекомендуются при реконструкции, в первую очередь при реконструкции, осуществляемой в зонах исторического центра города, дефицит озелененных территорий компенсировать использованием вертикального озеленения. Во всех случаях, когда это позволяют размеры озелененной территории, в ее границах следует размещать площадки для отдыха, игр детей, занятий физкультурой.

6.3.7. Минимальные расстояния от окон жилых помещений до площадок разного назначения и до мест хранения автомобилей указаны в **таблицах 2 и 3**.

6.3.8. При разработке проектов строительства жилых зданий в ИСР следует руководствоваться действующими нормативными документами и дополнительными требованиями, приведенными в **приложении N 1**.

6.3.9. **Дополнительные требования** распространяются на проекты:

- строительства новых жилых зданий в ИСР;
- реконструкции существующих зданий, сохраняющих или приобретающих жилое назначение;

- реконструкции отдельных помещений (квартир или встроенных нежилых учреждений) в существующих жилых зданиях.

Дополнительные требования не относятся к проектированию социальных жилых домов для престарелых и инвалидов, а также общежитий.

6.3.10. При проведении реконструктивных мероприятий (надстройка, переоборудование чердака, пристройка, изменение планировки и/или функции одной или нескольких квартир или встроенных помещений) без прекращения эксплуатации здания в целом допускается сохранять существующие планировочные, санитарно-гигиенические, теплотехнические и противопожарные характеристики нерасселяемой части зданий. Ухудшение указанных характеристик нерасселяемой части здания не допускается. Противопожарные и шумозащитные характеристики ограждающих конструкций реконструируемого встроенного помещения должны соответствовать нормативным требованиям.

6.4. Учреждения и предприятия обслуживания

6.4.1. Реконструктивная деятельность городских территорий должна обеспечивать совершенствование организации обслуживания с учетом потребностей постоянного и временного населения, в том числе инвалидов и маломобильных групп населения.

6.4.2. Учреждения и предприятия обслуживания должны размещаться, в том числе за счет максимально возможного освоения подземного пространства.

6.4.3. При разработке проектов комплексной реконструкции расчетных районов следует предусматривать размещение учреждений обслуживания в соответствии с **таблицей 4**. При этом следует учитывать наличие учреждений обслуживания, расположенных в смежных расчетных районах.

Таблица 4

Учреждения и предприятия		На 1000 человек постоянного населения	Радиус доступности, не более, в застройке высотой	
1	2		3	4
Учреждения образования и культуры	1.1 Детские дошкольные учреждения*, место	35	600 м	300 м
	1.2 Общеобразовательные школы*, место	115	1000 м	500 м
	1.3 Учебно-производственные комбинаты, место	3,5	Пешеходно-транспортная	
	1.4 Внешкольные учреждения воспитания и образования, место	5,5	доступность 45 мин	
	1.5 Начальные и средние профессиональные учебные заведения, место	По заданию на проектирование		
	1.6 Библиотеки общие, тыс. томов	5	Пешеходно-транспортная доступность 45 мин	
	1.7 Библиотеки детские и специальные, тыс. томов	2,5		
	1.8 Помещения для досуга и любительской деятельности, кв. метров общей площади	50 - 60	Не нормируется	
Бытовое обслуживание	2.1 Магазины продовольственных товаров, кв. метров торговой площади	70	500 м	
	2.2 Магазины непродовольственных	30	700 м	

	товаров, кв. метров торговой площади			
	2.3 Предприятия питания, место	8	Не нормируется	
	2.4 Предприятия бытового обслуживания (ремонтные мастерские, прокат), рабочее место	7, в том числе в жилой зоне 2 (приемные пункты и парикмахерские)	1000 м	500 м
	2.5 Приемные пункты прачечных и химчисток, кг в смену	14	1000 м	500 м
Лечебно-профилактические учреждения и учреждения социального обеспечения	3.1 Поликлиники для взрослых разного профиля, посещений в смену	12	2000 м	1000 м
	3.2 Поликлиники для детей, посещений в смену	4	2000 м	1000 м
	3.3 Диспансеры, травматологические пункты, посещений в смену	3	Пешеходно-транспортная	
	3.4 Пункты первичной амбулаторной помощи, врачебный кабинет	0,5	2000 м	1000 м
	3.5 Раздаточные пункты молочных кухонь, кв. метров общей площади	2,6	2000 м	1000 м
	3.6 Аптеки, кв. метров общей площади	32	2000 м	1000 м
	3.7 Станции (подстанции скорой медицинской помощи санитарный автомобиль	1 на 10 тыс. чел.	15 минутная транспортная доступность	
	3.8 Специальные жилые дома для одиноких граждан пожилого возраста, место	По заданию на проектирование		
	3.9 Территориальные центры социальной помощи семье и детям, центр	1 на 50 тыс. чел.	Не нормируется	

	3.10 Социально-реабилитационные центры для детей-инвалидов, центр	По заданию на проектирование		
	3.11 Открытые плоскостные спортивные сооружения, га	0,2	2000 м	1000 м
	3.12 Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, спортивные залы общего пользования, крытые и открытые бассейны общего пользования	По требованию управления архитектуры и градостроительства и по заданию на проектирование с учетом действующих норм		
Учреждения административные, финансовые, связи	4.1 Отделения милиции, опорные пункты охраны порядка, кв. метров общей площади	16	Пешеходно-транспортная доступность 45 мин	
	4.2 Помещения службы эксплуатации жилищного фонда	По заданию на проектирование		
	4.3 Филиалы Сбербанка, 1 операционное место на 2 - 3 тыс. человек	20	2000 м	1000 м
	4.4 Отделения связи	По заданию на проектирование		
	4.5 Административные Учреждения, общественные организации, помещения для сдачи в аренду	По заданию на проектирование		
Коммунальные объекты	5.1 Бани, место	4	Пешеходно-транспортная доступность 45 мин	
	5.2 Общественные туалеты, прибор	1	2000 м	1000 м
	5.3 Пункты приема вторсырья, объект	1 на 20 тыс. жителей	Пешеходно-транспортная доступность 45 мин	

6.4.4. Локальные реконструктивные преобразования в ИСР, связанные с увеличением населения (строительство нового жилого здания, надстройка существующего здания, изменение функции существующего нежилого здания на жилую и т.п.), не должны приводить к превышению нормативного максимума нагрузки на расположенные в радиусе доступности существующие и новые, включенные в объем планируемых реконструктивных работ детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы и поликлиники.

6.4.5. Отсутствие в зоне локальной реконструкции других учреждений и предприятий обслуживания или их недостаточная емкость (вместимость) должны учитываться при решении вопроса о допустимости уплотнения жилищного фонда и (или) о конкретных мероприятиях по развитию системы обслуживания, в том числе за счет отчислений на развитие социальной инфраструктуры в зоне реконструкции или в расчетном районе.

6.4.6. Допускается включать в расчет отделенные улицами местного значения от реконструируемых территорий существующие детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы, в том числе имеющие начальные классы.

6.4.7. Детские дошкольные учреждения должны, как правило, размещаться в отдельно стоящих зданиях. Организация встроенных (встроенно-пристроенных) детских дошкольных учреждений допускается как исключение при соответствующем обосновании. Такие детские дошкольные учреждения должны иметь не более четырех групп и размещаться в жилых зданиях не ниже II степени огнестойкости. Встроенные (встроенно-пристроенные) детские дошкольные учреждения рекомендуется размещать в строениях, расположенных на улицах местного значения с ограниченной транспортной нагрузкой или во внутриквартальном пространстве.

6.4.8. Допускается **реконструкция** существующих встроенных детских дошкольных учреждений, если она направлена на улучшение их планировки, санитарно-гигиенических качеств, пожарной безопасности и т.п.

Показатели **таблицы 4** должны учитываться при решении вопросов об изменении функций существующих учреждений обслуживания и формы владения зданиями, в которых они расположены (сдача в аренду, приватизация).

Следует стремиться к сохранению предприятий обслуживания с исторически устойчивым местонахождением и названием, имеющих ориентирующее и топонимическое значение.

6.5. Детские спортивные и игровые площадки

6.5.1. Размер детских спортивных площадок определяется из расчета 1 кв. метра на 1 жителя.

6.5.2. Минимальное удаление от окон жилых домов площадок дошкольников - 15 м, площадок младших школьников - 20 м.

Со стороны площадок другого назначения или проездов детские площадки должны иметь зеленую полосу шириной не менее 5 м.

6.5.3. Рядом с площадками для младших школьников рекомендуется устраивать плескательные бассейны, площадь которых не входит в площадь детских площадок.

6.5.4. Выходы на площадки следует организовывать с пешеходных дорожек, а не с проездов или улиц с движением транспорта.

Площадки не должны быть проходными, запрещается делать входы на детские площадки через гостевые автостоянки около домов.

6.5.5. От проездов и автостоянок они должны быть изолированы озелененной полосой не менее 5 м.

6.5.6. Рельеф площадок должен соответствовать требованиям сброса атмосферных вод, покрытия площадок должны быть беспыльными, а после дождя или полива быстро высыхать.

6.5.7. При капитальном ремонте детских площадок рекомендуется использовать их территорию согласно [таблице 5](#).

Таблица 5

Тип площадки	Рекомендуемые зоны, в процентах от общей площади	
	спортивные снаряды и движущиеся устройства	массовые игры
Для детей до 7 лет	20	80
Для детей от 7 до 13 лет	25	75
Комплексные площадки от 3 до 13 лет	30	70

6.5.8. Среди зеленых насаждений рекомендуется устраивать велосипедные дорожки шириной 1,2 - 1,5 м, которые не должны приближаться к проездам ближе 5 м.

6.5.9. При размещении зеленых насаждений вокруг детских площадок необходимо обеспечить их инсоляцию в течение 5 часов светового дня, для чего с восточной стороны деревья высаживаются не ближе 5 м от края площадки. С северной и западной сторон они могут подходить вплотную к краю площадки.

6.5.10. Освещение детских игровых площадок должно функционировать в вечернее время и носить функциональный и декоративный характер, осветительные установки могут быть встроенными в малые формы.

6.5.11. Колористическое решение детских игровых площадок может выделяться на общем фоне благоустройства и являться яркими цветовыми акцентами в среде.

6.6. Площадка отдыха взрослого населения

6.6.1. Нормативная обеспеченность площадками отдыха взрослого населения принимается из расчета 0,5 кв. метра на 1 чел.

Оптимальные размеры одной площадки - 100 кв. метра.

На этих площадках не менее половины площадки рекомендуется отводить для отдыха взрослых с детьми в колясках.

6.6.2. Площадки отдыха не должны располагаться ближе 15 м от окон жилых домов и примыкать к проездам. Они должны иметь между проездом и площадкой не менее 5 м озелененной полосы. Площадки не должны быть проходными.

6.6.3. Площадки отдыха взрослого населения рекомендуется размещать в местах, где можно организовать видовые точки на искусственные и естественные водоемы, памятники архитектуры или другие привлекательные элементы ландшафта.

6.6.4. При проектировании и реконструкции площадок нужно обеспечить инсоляцию половины территорий площадок в течение светового дня.

6.6.5. Освещение площадок отдыха должно функционировать в одном режиме в течение вечера. Оно проектируется, как правило, встроенным в элементы оборудования площадок.

6.6.6. При проектировании площадок для отдыха взрослого населения необходимо предъявлять повышенные требования к их художественно-колористическому оформлению.

6.7. Благоустройство и озеленение

6.7.1. При проведении реконструктивных мероприятий следует стремиться к формированию единой системы озеленения в районах исторически сложившейся застройки. Рекомендации по формированию единой системы озеленения приведены в [приложении N 2](#).

6.7.2. Строительство новых и [реконструкция](#) существующих зданий вне зависимости от формы собственности должна проводиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений всех форм пользования (общего, ограниченного, специального).

6.7.3. Систему озеленения в ИСР следует развивать преимущественно интенсивными методами, не требующими сокращения жилой и общественной функции. Возможно устройство садов на покрытиях и вертикальное озеленение стен

зданий и сооружений.

6.7.4. Озеленение территорий, предусматриваемое при разработке проектов реконструкции, в том числе включающих строительство новых зданий в ИСР, следует осуществлять на основе согласованной в установленном порядке проектной документации. Площадь озелененных территорий должна быть не меньше указанной в [таблице 1](#).

6.7.5. Не допускается размещение жилых, общественных и промышленных зданий и инженерных сооружений на участках зеленых насаждений, имеющих статус озелененных территорий общего пользования. Возможность застройки бывших пустырей (лакун), озелененных и временно используемых как территории общего пользования, в зонах ИЦ должна устанавливаться в каждом конкретном случае с учетом наличия других озелененных территорий общего пользования на расстоянии не более 300 м от застраиваемого участка, его градостроительной значимости, соответствия уровней озелененности средового и расчетного районов, в которых расположен этот участок, требованиям, изложенным в [таблице 1](#).

6.7.6. Норматив площади зеленых насаждений общего пользования в реконструируемых [кварталах](#) и средовых районах может быть, по согласованию с органами надзора и государственного контроля, уменьшен при наличии скверов, бульваров, парков на расстоянии до 300 м от наиболее удаленного входа в жилое здание квартала, а также при превышении нормативного минимума озеленения земельных участков жилых зданий квартала.

6.7.7. В целях обеспечения рекреационного потенциала в случае, если в соответствии с генеральным планом города территория предназначена для целей общего пользования (зеленая зона), при проведении на ней реконструкции соотношение застроенной площади к незастроенной должно составлять не менее 1:8.

6.7.8. Зеленые насаждения, снесенные при реконструкции, в том числе при строительстве новых зданий, должны быть компенсированы. Компенсируется озеленение, как правило, в пределах того квартала или средового района, где расположен объект строительства или реконструкции.

6.7.9. Объем, характер и место проведения работ по компенсационному озеленению определяется в каждом конкретном случае. Проект компенсационного озеленения включается в качестве самостоятельного раздела в проект реконструкции или строительства.

6.7.10. В качестве одной из форм компенсационного озеленения в зонах плотной застройки при соответствующем обосновании могут выступать вертикальное озеленение, а также устройство садов на покрытиях зданий.

6.8. Транспортная инфраструктура

6.8.1. Сеть улиц, дорог, пешеходных путей и линий общественного транспорта отдельных территорий является частью единой общегородской транспортной системы. Необходимые изменения улично-дорожной сети должны осуществляться в соответствии с действующим генеральным планом развития города и комплексной схемой развития всех видов городского транспорта.

6.8.2. Улицы и проезды ИСР дифференцируются по функциональному назначению и составу потока на категории на основании [таблицы 7](#) СНиП 2.07.01 и с учетом сложившейся ситуации.

6.8.3. Ширина улиц ИСР определяется исторически сложившейся застройкой. При реконструкции существующих и проектировании новых улиц следует руководствоваться [таблицей 8](#) СНиП 2.07.01.

6.8.4. Система внутриквартальных пешеходных трасс должна создаваться с учетом сложившихся направлений и обеспечивать наименьшее количество пересечений с внутриквартальными проездами. Основные пешеходные входы на внутриквартальную территорию следует изолировать от основных въездов.

6.8.5. На тротуарах перед входами в здания со значительными потоками посетителей (школьные здания, театры, кинотеатры и т.д.) рекомендуется устанавливать ограждения. Указанные ограждения по согласованию с УГИБДД рекомендуется предусматривать и на прочих опасных участках улиц.

6.8.6. При организации пешеходных зон конструкцию мощения, благоустройство и озеленение, размещение малых форм, опор освещения и т.д. следует проектировать с учетом обеспечения возможности проезда пожарных машин и машин спецтранспорта, установки пожарной и другой специальной техники.

6.8.7. При разработке проектов реконструкции территории в границах расчетных районов следует предусматривать:

- обеспечение постоянного хранения расчетного количества легковых автомобилей 1 машино-место на 1 квартиру;
- обеспечение гостевых стоянок на придомовых территориях из расчета 1 машино-место на 2 квартиры;
- обеспечение временного хранения автомобилей при рекреационных территориях, объектах отдыха, общественных учреждениях и предприятиях - в соответствии с требованиями [приложения N 9](#) СНиП 2.07.01.

6.8.8. При реконструкции существующих и строительстве новых жилых зданий, а также при размещении встроенных в жилые здания нежилых помещений количество мест постоянного и временного хранения легковых автомобилей, в том числе автомобилей, принадлежащих инвалидам, определяется заданием на проектирование с учетом сложившейся градостроительной ситуации, санитарных и противопожарных требований и требований [пункта 6.34](#) СНиП 2.07.01.

6.8.9. Хранение легковых автомобилей может предусматриваться:

- в капитальных гаражах и гаражах-стоянках разного типа (подземные, подземно-надземные, надземные, отдельно стоящие, встроенные, пристроенные);
- на открытых стоянках.

6.8.10. Не допускается в ИСР строительство гаражей боксового типа за исключением случаев, когда эти гаражи предназначены для автовладельцев-инвалидов, а также размещение гаражей, гаражей-стоянок и открытых стоянок любых видов транспорта в пределах водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов.

6.8.11. Не допускается устройство всех видов стоянок автомобилей, сокращающих ширину внутриквартальных проездов до ширины меньше нормативной.

6.8.12. Во всех случаях, когда это технически возможно и экономически целесообразно, рекомендуется предусматривать организацию хранения легковых автомобилей в подземном пространстве.

6.8.13. Размещение гаражей, гаражей-стоянок и открытых стоянок всех типов

для легковых автомобилей на территории реконструируемых [кварталов](#) (частей кварталов), а также их оборудование должны соответствовать требованиям [СНиП 21-02](#), [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031](#) и [таблицы 3](#).

Таблица 3

Количество машино-мест	Минимальные расстояния до открытых стоянок, въездов и стен с открываемыми проемами в надземные гаражи-стоянки, м		
	От открываемых световых проемов жилых квартир и общежитий	От границ участков	
		Детских дошкольных учреждений, школ, площадок отдыха и спорта	Лечебных учреждений со стационарами
1	2	3	4
10 и менее	10	15	25
11 - 50	15	25	50
51 - 100	25	25	По заключению госсанэпиднадзора
101 - 300			

6.9. Инженерное обеспечение

6.9.1. Системы инженерного обеспечения застройки городских территорий Белгородской области следует разрабатывать - и генеральных схем развития инженерных отраслей городского хозяйства.

6.9.2. При отсутствии резервов в системах инженерного обеспечения и возникновении потребности в дополнительных энергоресурсах необходимо выполнение расчетов и схем с целью выбора оптимального решения по источникам энергоресурсообеспечения и схемам инженерных систем.

6.9.3. Проектирование объектов и систем инженерного оборудования должно быть направлено на повышение надежности и продолжительности их эксплуатации, а также на максимальную экономию занимаемой ими территории.

6.9.4. Размещать объекты инженерного оборудования и определять их размеры следует с учетом действующих высотных и других ограничений исходя из требования обеспечения полноценного визуального восприятия архитектурно-исторической среды с наиболее ответственных видовых точек.

6.9.5. При соответствующем обосновании объекты инженерного оборудования могут размещаться частично или полностью в подземном пространстве.

6.9.6. Проектировать объекты инженерного оборудования необходимо, как правило, по индивидуальным проектам с учетом характера исторически сложившейся застройки.

6.9.7. При разработке схем инженерного оборудования территорий, а также проектов реконструкции и капитального ремонта **кварталов**, отдельных зданий, сооружений и промышленных предприятий должны предусматриваться мероприятия по экономии инженерных ресурсов, их комплексному и рациональному использованию.

6.10. Инженерные сети

6.10.1. Инженерные сети необходимо проектировать как комплексную систему с учетом развития на соответствующий расчетный период. Проектирование реконструкции (капитального ремонта) каждой инженерной сети в границах красных линий улиц следует вести в комплексе с другими магистральными инженерными сетями, дорогами и трамвайными путями.

6.10.2. При реконструкции (капитальном ремонте) существующих инженерных сетей следует, как правило, применять методы производства работ, не связанные с устройством открытых траншей (санирование, протяжка труб внутри существующих, раздавливание), при сохранении планового и высотного положения.

6.10.3. При прокладке новых подземных коммуникаций следует отдавать предпочтение бестраншейным технологиям (микротуннелирование, направленное бурение и др.).

6.10.4. Допускается прокладка коммуникаций в открытых траншеях. В этом случае производство работ должно сопровождаться комплексом мероприятий, исключающих повреждение расположенных вблизи сооружений, а также мониторингом за состоянием этих сооружений с фиксацией их положения до и после окончания работ.

6.11. Охрана окружающей среды

6.11.1. Реконструктивная деятельность должна быть направлена на постепенный вывод экологически вредных и непрофильных промышленных

предприятий и коммунально-складских объектов с целью выполнения требований [СанПиН 2.1.6.983](#). Освобождающиеся территории надлежит использовать для озеленения, размещения жилья, объектов культуры, обслуживания и рекреационных функций.

6.11.2. На территории ИСР могут сохраняться промышленные предприятия, преимущественно градообразующего значения, объекты внешнего транспорта, а также коммунально-складские объекты, обеспечивающие жизнедеятельность ИСР, при условии проведения мероприятий по снижению их отрицательного воздействия на среду обитания.

6.11.3. Мероприятия по инженерной защите и подготовке территории для строительства разрабатываются на основании инженерно-геологических изысканий с учетом минимального воздействия на геологическую среду и охраны подземных вод от истощения и загрязнения.

6.11.4. Проектные решения по строительству, ремонту и реконструкции должны предусматривать выполнение работ в сжатые сроки, непрерывность строительных процессов, использование экологически чистых способов и методов строительства, минимизировать отрицательное воздействие строительного процесса на окружающую застройку, проведение работ преимущественно в дневное время.

Приложение N 1
к [региональным нормативам](#)
градостроительного проектирования
жилых зон реконструируемых
городских территорий
Белгородской области

Дополнительные требования
к жилым зданиям, проектируемым в соответствии со СНиП 2-08.01

1 Общие указания

1.1. Санитарно-гигиенические требования

1.1.1.

При реконструкции существующих зданий допускается устройство санитарных узлов, передних, холлов, кладовых, высотой не менее 2,2 м. Объем газифицированных кухонь должен составлять не менее 4 куб. метров на каждую конфорку и на каждый газовый проточный водонагреватель.

В помещениях с наклонным потолком должны быть зоны, имеющие нормативные высоту и площадь не менее определенных в [пункте 2.4*](#).

Примечания

1 При подсчете объема кухонь с наклонным потолком в площадь включается

зона высотой 2,5 м и более.

2 Высота помещений санитарных узлов определяется также требованием об обеспечении нормативного воздухообмена.

1.1.2.

При реконструкции существующих зданий допускается обеспечивать естественное освещение лестничных клеток через окна в наружных стенах, начиная со 2-го этажа. Рекомендуются в этих случаях установка остекленных фрамуг над входными и тамбурными дверями лестничных клеток. При оборудовании существующих зданий навесными или пристроенными лифтами допускается снижать против норматива площадь открывания окон лестничных клеток.

Реконструкцию квартир в заселенных зданиях допускается осуществлять вне зависимости от противопожарных и санитарных характеристик обслуживающих их лестниц.

1.2. Этажность и степень огнестойкости

1.2.1.

В домах высотой до 28 м с перекрытиями по деревянным балкам и по металлическим балкам с деревянным заполнением допускается устройство мансардного этажа при условии устройства под ним перекрытия с пределом огнестойкости REI45 и классом конструктивной пожарной опасности К0.

1.3. Пути эвакуации

1.3.1.

При реконструкции существующих зданий допускается сохранять заглубленные тамбуры и вестибюли лестничных клеток при условии оборудования их трапами, подключенными к системе канализации. Входные двери таких лестничных клеток могут открываться внутрь.

В реконструируемых с расселением жилых зданиях не допускается организация (сохранение) входов в лестничные клетки из сквозных проездов (арок).

1.3.2.

В реконструируемых зданиях допускается сохранять существующие лестницы, находящиеся в хорошем техническом состоянии, при любом числе подъемов в марше. Рекомендуются марши с числом подъемов менее трех заменять или дублировать пандусами.

1.3.3.

Из лестничных клеток допускается предусматривать входы в помещения для охраны (консьержа), электрощитовые, теплоцентры, помещения водометров.

Рекомендуется оборудовать двери лестничных клеток кодовыми замками и доводчиками.

В лестничных клетках следует предусматривать места для почтовых ящиков по числу квартир и нежилых учреждений, обслуживаемых лестницей.

1.3.4.

В реконструируемых зданиях допускается не предусматривать отделение

дверями обычных лестничных клеток от общих коридоров или от лифтовых холлов, а также лифтовых холлов от общих коридоров.

Допускается установка дверей, отделяющих лестничную клетку от тупикового общего коридора без естественного освещения длиной не более 6 м.

1.3.5.

Возможность сохранения при реконструкции зданий лестничных маршей, находящихся в хорошем техническом состоянии, но имеющих ненормативную ширину и уклон допускается по согласованию.

1.3.6.

Допускается:

- не распространять требования к выходам из двухуровневых квартир на квартиры с перепадом уровней помещений, не превышающим 1,5 м;

- при реконструкции существующей одноуровневой квартиры в заселенном здании I - III степеней огнестойкости сохранять один эвакуационный выход из этой квартиры при выполнении [требований 3.21](#).

1.3.7.

В реконструируемых зданиях выходы наружу из сохраняемых лестниц, а также служебные выходы наружу из встроенных нежилых помещений могут не иметь тамбуров; при этом необходимо предусматривать двойные двери с утепляющими прокладками, оборудованные доводчиками.

1.4. Дополнительные требования к зданиям высотой более 28 м

1.4.1.

При надстройке на 1 - 2 этажа девятиэтажных нерасселяемых зданий I - II степеней огнестойкости допускается сохранять и надстраивать существующие обычные лестницы.

1.5. Нежилые этажи

1.5.1.

Существующие помещения подвальных и цокольных этажей высотой менее 2,5 м допускается использовать для размещения встроенных учреждений общественного назначения при условии учета технологических требований и обеспечения в этих помещениях нормативного микроклимата, в том числе за счет увеличения площади.

Минимальная высота расположенных в цокольных и подвальных этажах помещений теплоцентров, водомерных узлов, электрощитовых, кладовых для нужд жильцов и для хранения уборочного инвентаря - 2 м.

1.5.2.

Встроенные нежилые учреждения и предприятия могут размещаться во всех надземных этажах. При этом в третьих и вышележащих этажах по согласованию допускается размещать только встроенные учреждения конторского и офисного типа и творческие мастерские художников и архитекторов. В цокольных и подвальных этажах могут размещаться встроенные учреждения, перечисленные в [приложении](#)

N 4* СНиП 2.08.02.

Не допускается размещение встроенных магазинов и складов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов, бань, саун, прачечных и химчисток производительностью свыше 75 кг белья в смену, АТС площадью более 100 кв. метров. Достаточность мер по защите жилых квартир и смежных помещений общественного назначения от вредных физических воздействий (шум, запахи, вибрации и т.д.) встроенных нежилых учреждений и предприятий должна быть подтверждена расчетами, включенными в проектную документацию.

1.5.3.

Встроенные гаражи-стоянки для легковых автомашин должны соответствовать требованиям СНиП 21-02 и ВСН 01-89.

1.5.4.

Из встроенных помещений класса функциональной пожарной опасности Ф3, Ф4.3, при высоте расположения не более 9 м и численности людей в этих помещениях в пределах этажа не более 20 допускается предусматривать один эвакуационный выход.

Допускается организация эвакуационных выходов из встроенных учреждений разного назначения, кроме детских дошкольных учреждений, на общие лестничные клетки, при условии, что эти лестничные клетки не обслуживают жилую часть дома.

Входы в учреждения обслуживания должны оборудоваться с учетом СНиП 35-01. Рекомендуется устраивать эти входы в уровне тротуара с последующим, при необходимости, подъемом или спуском внутри здания..

При реконструкции зданий по согласованию с УГИБДД допускается организация загрузки товаров в загрузочные проемы уличных фасадов.

Загрузочные проемы не должны размещаться под окнами жилых комнат. Створки загрузочных проемов (окон и дверей) должны быть оборудованы доводчиком. Над загрузочными проемами рекомендуется устройство козырьков или навесов.

1.5.5.

В реконструируемых зданиях допускается использовать в качестве технического подполья, предназначенного только для прокладок инженерных коммуникаций, помещения высотой не менее 1,6 м.

1.5.6.

Квартиры должны иметь превышение пола над уровнем земли:

- со стороны улицы - не менее 0,8 м.

- со стороны внутриквартального пространства - не менее 0,5 м. Жилые комнаты квартир не должны размещаться в первых этажах лицевых пролетов строений, выходящих непосредственно на магистрали городского и районного значения.

Допускается сохранять жилую функцию реконструируемых квартир в заселенных домах при условии, что пол квартиры поднят над уровнем земли не менее, чем на 0,15 м.

1.5.7.

В реконструируемых зданиях I - III степеней огнестойкости допускается, как исключение, сохранять существующие входы из лестничных клеток жилой части здания в подвалы и технические подполья, служащие только для прокладки

инженерных коммуникаций, а также в помещения существующих сооружений гражданской обороны. Все перечисленные помещения должны быть отделены от лестничных клеток противопожарными дверями типа 2.

В реконструируемых зданиях допускается сохранять лестничные клетки, не имеющие выхода на чердак, при условии, что:

- объемные решения и (или) отделка лестничной клетки сохраняются
- в каждый отсек (секцию) чердака обеспечен доступ из лестничной клетки.

1.5.8.

По согласованию допускается сохранять перекрытия по деревянным балкам и по металлическим балкам с деревянным заполнением над и под встроенными помещениями общественного назначения при условии их конструктивной огнезащиты, обеспечивающей соответствие требованиям к противопожарным преградам не ниже типа 2 класса К1.

1.5.9.

На крышах с уклоном свыше 18° должны предусматриваться устройства для крепления страховочных поясов эксплуатационных рабочих.

В домах с наружным организованным водостоком рекомендуется предусматривать выполнение нижних звеньев водосточных труб из ударостойких материалов. По согласованию с инженерными службами города может предусматриваться подключение наружных водостоков к ливневой канализации.

1.6. Лифты

1.6.1.

Реконструкция квартиры в заселенном здании при любом высотном расположении этой квартиры допускается вне зависимости от наличия лифта.

1.6.2.

В реконструируемых зданиях допускается устройство или сохранение площадок шириной 1,2 м перед лифтами любой грузоподъемности.

При реконструкции зданий входы в помещения машинных отделений лифтов допускается предусматривать из чердачных помещений при условии, что двери машинных отделений - противопожарные типа 1, а ограждающие конструкции имеют предел огнестойкости не менее REI60.

1.7. Мусороудаление

1.7.1.

Необходимость устройства мусоропроводов в жилых домах ИСР определяется заданием на проектирование, согласованным с эксплуатирующей организацией.

Лестницы, обслуживающие квартиры и встроенные нежилые помещения в зданиях, не оборудованных мусоропроводами, должны иметь выход на внутриквартальную территорию, к местам сбора отходов. Выход из лестницы только на улицу допускается, если он расположен на расстоянии не более 5 м от прохода на внутриквартальную территорию.

1.7.2.

Пол мусоросборных камер мусоропроводов должен быть поднят над уровнем земли на 0,05 - 0,1 м. К двери должен вести пандус. Ширина дверного проема камеры должна быть не менее 1,2 м. Камеры должны быть обеспечены электроосвещением с установкой пыленепроницаемых светильников, вытяжной вентиляцией, горячим и холодным водоснабжением и канализацией.

Ограждающие конструкции мусоросборных камер должны обеспечивать защиту от грызунов.

2 Требования к основным элементам жилых зданий

2.1. Квартiry

2.1.1.

В квартирах жилищного фонда социального назначения рекомендуется предусматривать шкафы (кладовые) площадью не менее 0,4 кв. м из расчета на одного проживающего, но не менее 0,6 кв. м на квартиру.

Состав помещений квартир частного жилищного фонда определяется заданием заказчика. Обязательным минимумом для каждой квартиры является наличие передней (прихожей), комнаты, кухни, санитарного узла, оборудованного ванной или душем, умывальником и унитазом. Не допускается размещать в жилых квартирах помещений с производственной или иной функцией, оказывающей неблагоприятное влияние на проживающих в доме.

2.1.2.

Типы квартир по числу комнат и их площади во всех домах, кроме домов социального назначения, определяются заданием на проектирование.

2.1.3.

Рекомендуется общие комнаты в квартирах из двух и более комнат и комнаты в однокомнатных квартирах предусматривать шириной не менее 3 м, одну из спален - шириной не менее 2,7 м; остальные комнаты - шириной не менее 2,2 м. Не допускается организация жилых комнат шириной менее 2 м. Отношение ширины комнаты к ее глубине (без учета альковов, ниш, эркеров) не должно, как правило, быть меньше 1:2,2.

Габариты и пропорции жилых комнат в квартирах с сохраняемой или восстанавливаемой отделкой интерьеров, определяются архитектурно-реставрационным заданием.

В квартирах жилищного фонда социального назначения организация проходных комнат допускается как исключение.

Устройство кухонь-ниш, а также кухонь площадью 5 кв. метров допускается в однокомнатных квартирах любой площади всех форм собственности, а также в двухкомнатных квартирах частного жилищного фонда, если это предусмотрено заданием.

Минимальная площадь кухонь-ниш определяется возможностью разместить необходимый набор оборудования и обеспечить свободную рабочую зону перед оборудованием не менее 0,5 м, а в квартирах для инвалидов, пользующихся колясками - не менее 0,9 м.

В реконструируемых квартирах из двух и более комнат заселенных зданий допускается сохранять существующие кухни площадью не менее 6 кв. метров.

2.1.4.

Совмещенные санитарные узлы допускаются:

- в квартирах частного жилищного фонда любой площади, если это указано в задании на проектирование;

- в реконструируемых квартирах заселенных зданий, если устройство раздельного санитарного узла технически неосуществимо;

- во всех квартирах при наличии не менее двух санитарных узлов с унитазом.

Рекомендуется в квартирах жилищного фонда социального назначения предусматривать устройство душевых или установку душа с поддоном в совмещенных санитарных узлах.

2.1.5.

Размещение жилых комнат над кухнями других квартир, оборудованными двумя газовыми приборами, допускается только при наличии принудительной вытяжной вентиляции из этих кухонь.

Часть площади кухни может быть расположена непосредственно над жилой комнатой другой квартиры при условии, что техническое оборудование (раковина, плита, водонагреватель) не размещено над жилыми комнатами нижележащей квартиры.

При реконструкции квартир в заселенных зданиях допускается, при обеспечении надежной гидроизоляции перекрытия, сохранять существующее расположение кухонь, в том числе над жилыми комнатами нижележащих квартир.

Перекрытия под кухнями, кухнями-нишами и рабочими зонами кухонь-столовых и перекрытия под санитарными узлами должны быть надежно гидроизолированы. Перекрытия между кухнями и жилыми комнатами должны быть паро-газонепроницаемыми.

Межквартирные стены и межквартирные перегородки, отделяющие санитарные узлы одной квартиры от жилых комнат другой квартиры, должны иметь повышенную звукоизоляцию. Навеска санитарных приборов и трубопроводов допускается на продолжении межквартирных стен и межквартирных перегородок, ограждающих жилые комнаты, на расстоянии не менее 3 м от комнат.

В квартирах частного жилищного фонда допускается предусматривать:

- вход в жилые комнаты и другие помещения квартиры из газифицированных кухонь-столовых; жилые комнаты при этом должны иметь второй выход в негазифицированное помещение;

- вход в совмещенные санитарные узлы и уборные из любых помещений квартиры кроме кухонь.

2.1.6.

Допускаются коридоры шириной не менее 0,9 м между входной дверью в квартиру и передней при условии, что из этого коридора не организованы единственные входы в жилые комнаты и кухни. Внутриквартирные коридоры с поворотом рекомендуется предусматривать шириной не менее 1 м.

В реконструируемых квартирах заселенных зданий допускаются кухни шириной не менее 1,6 м; передние шириной не менее 1,2 м; уборные глубиной не менее 1,1 м, коридоры (при длине не более 2 м) шириной не менее 0,8 м.

3 Инженерное оборудование

3.1. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха

3.1.1.

В квартирах верхнего этажа безчердачных жилых домов и домов с холодными чердаками рекомендуется предусматривать вентиляцию с принудительным побуждением.

При расчете воздухообмена следует учитывать все помещения квартиры, включая холлы, гардеробные и т.п. Кратность воздухообмена в кухне-столовой площадью до 12 кв. метров следует обеспечивать как для кухни; при большей площади кухни-столовой ее часть, превышающую 12 кв. метров, следует учитывать как жилую комнату.

Кратность воздухообменов в кухнях-нишах должна быть не менее 2.

Конструкции окон жилых комнат и кухонь проектируются в соответствии с положениями Справочного пособия к [СНиП 2.08.01](#).

Устройство горизонтальных участков воздуховодов и отводящих труб от газовых водонагревателей допускается как исключение в реконструируемых зданиях. Техническое решение должно быть подтверждено расчетом.

3.1.2.

Расчет теплоизолирующей способности ограждающих конструкций и заполнений световых проемов следует проводить в соответствии со [СНиП II-3](#). При реконструкции квартир в заселенных зданиях допускается сохранять ограждающие конструкции и заполнения светопроемов с существующей теплоизолирующей способностью.

3.1.3.

Из жилых комнат глубиной более 6 м рекомендуется устраивать вытяжную вентиляцию с естественным побуждением через вентиляционные каналы, размещаемые в зоне, наиболее удаленной от окон.

3.1.4.

Следует обеспечивать естественную вентиляцию технических и цокольных этажей, подполий и подвалов, в том числе используемых для прокладки инженерных коммуникаций.

3.1.5.

При строительстве новых и реконструкции существующих жилых зданий в зонах застройки, не обеспеченных централизованным горячим водоснабжением, допускается в квартирах, расположенных не выше седьмого этажа, предусматривать установку проточных водонагревателей на газовом топливе.

При проведении реконструкции заселенных зданий допускается сохранение (или замена) водонагревателей на газовом топливе в квартирах всех этажей, а также сохранение размещения водонагревателей на газовом топливе в санитарных узлах квартир при наличии самостоятельного вытяжного канала (газохода).

4 Дополнительные требования к инженерному оборудованию

4.1. При реконструкции домов, не имеющих подвалов и подполий, допускается прокладка инженерных коммуникаций в подпольных каналах, проходящих в помещениях встроенных нежилых учреждений, расположенных в первых этажах.

4.2. При надстройке заселенных домов с верхней разводкой трубопроводов отопления, в том числе при переоборудовании чердаков таких домов, допускается, по согласованию с заказчиком реконструкции и с владельцем здания, предусматривать прокладку разводящих трубопроводов через вновь создаваемые помещения (квартиры или встроенные нежилые учреждения). При этом должен быть обеспечен доступ к транзитным трубопроводам, а запорная арматура, позволяющая отключить участок трубопровода, должна быть размещена вне квартир и встроенных нежилых помещений.

Допускается наличие участков трубопроводов отопления длиной не более 2 м, к которым не обеспечен свободный доступ, при условии выполнения этих участков из высоконадежных материалов.

4.3. При всех видах надстройки заселенных домов, осуществляемой с присоединением новых коммуникаций к существующим внутридомовым инженерным системам, необходимо проводить поверочный расчет этих систем.

4.4. При реконструкции заселенных зданий допускается сохранять прокладку газопровода по лестничным клеткам при условии установки газоанализаторов со звуковым сигналом.

4.5. В каждом новом или реконструируемом с расселением здании следует предусматривать помещения для электрощитовых, общедомовых водомеров и теплоцентров. Допускается устройство общего теплоцентра для нескольких смежных зданий, расположенных в границах одного земельного участка.

Помещения электрощитовых, водомеров и теплоцентров могут размещаться в подвальных, цокольных и первых этажах зданий при высоте помещений не менее 2 м. Заглубленные помещения электрощитовых, водомеров и теплоцентров должны иметь надежную гидроизоляцию. Помещения теплоцентров должны вентилироваться через вытяжные каналы и оборудоваться раковиной и трапом.

Минимальные размеры помещений водомеров в плане - 2 ' 3 м. Помещения теплоцентров должны иметь ширину не менее 2,7 м и одну из стен без проемов длиной не менее 6 м. Непосредственно над помещениями теплоцентров и электрощитовых не должны находиться жилые комнаты квартир. Как исключение их размещение допускается при условии устройства второго перекрытия, в том числе для теплоцентров - с теплоизоляцией и вентилируемой воздушной прослойкой.

Водомерные узлы и теплоцентры должны быть оборудованы счетчиками расходов ресурсов, пробоотборниками и системой канализации, а теплоцентры дополнительно - приборами регулирования расходов тепла. При реконструкции заселенных зданий или отдельных помещений в этих зданиях могут сохраняться без переоборудования существующие водомерные узлы, электрощитовые и теплоцентры, если другое не предусмотрено техническими условиями инженерных служб. Допускается сохранять существующее размещение модернизируемых или заменяемых электрических щитов.

4.6. В квартирах жилищного фонда всех форм собственности должна

предусматриваться установка счетчиков расхода воды, газа, электроэнергии.

4.7. Участки внутридомовых канализационных трубопроводов с уклоном менее 20 процентов не должны иметь поворотов. Расстояние между ревизиями на этих участках не должно превышать 6 м.

Приложение N 2
к региональным нормативам
градостроительного проектирования
жилых зон реконструируемых
городских территорий
Белгородской области

Развитие системы озеленения ИСР

1. Реконструктивные мероприятия в ИСР должны способствовать созданию единой системы озеленения, формирующей эколого-планировочный каркас ИСР как часть эколого-планировочного каркаса населенного пункта.

Создание единого эколого-планировочного каркаса города обеспечивается объединением всех исторических объектов ландшафтной архитектуры и исторически сложившихся микроландшафтов в единую непрерывную сеть. Средством объединения могут служить существующие зеленые насаждения, не имеющие историко-культурной и высокой художественной ценности, а также вновь создаваемые самостоятельные объекты ландшафтной архитектуры, включая газоны, рядовые посадки, вертикальное озеленение, озеленение покрытий, защитные зеленые зоны и т.п.

2. Историческими объектами ландшафтной архитектуры являются памятники садово-паркового искусства (самостоятельные или входящие в состав архитектурных комплексов), а также отдельные, особо ценные природные объекты (дерево, источник и т.п.).

Исторические объекты ландшафтной архитектуры имеют тот же статус, что и архитектурные памятники истории и культуры, и подлежат безусловной охране на всех этапах инвестиционного процесса (планирование, финансирование, проектирование, реставрация) и в ходе эксплуатации.

3. Исторически сложившиеся микроландшафты включают:

- особо ценные территории городского ландшафта, являющегося основой исторического образа;

- особо ценные в природном отношении территории.

Исторически сложившиеся микроландшафты имеют фиксированные границы и являются объектами охраны. Не допускаются снос, перемещение и изменение их основных композиционных элементов, а также строительство на их территории новых зданий и сооружений (за исключением возводимых в порядке реставрации или регенерации исторического образа ландшафта), влияющее на экологическую жизнеспособность объекта.

4. Изменение планировочной структуры исторических объектов ландшафтной архитектуры и исторически сложившихся микроландшафтов допускается только в

исключительных случаях при всестороннем градостроительном обосновании.

5. Охранные зоны исторических объектов ландшафтной архитектуры и исторически сложившихся микроландшафтов должны устанавливаться с учетом обеспечения:

- гидрогеологических и инженерно-геологических условий, необходимых для сохранности памятников;

- защиты от динамических воздействий;

- пожарной безопасности.

6. Охранные зоны исторических объектов ландшафтной архитектуры и исторически сложившихся микроландшафтов могут включать:

- собственно территории памятника;

- территории неотъемлемого окружения;

- территории, требующие реконструкции, для которых устанавливаются предельная этажность застройки, экологическая устойчивость, охраняемые ценные ландшафтные виды.