Приложение №25

к региональным нормативам

градостроительного проектирования

Псковской области

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ПРАВИЛА

ПРОЕКТИРОВАНИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДАХ И СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТАХ ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Общая часть

1.1. Настоящими правилами устанавливаются требования к планировочным и объемно-пространственным решениям многоквартирной, блокированной и индивидуальной жилой застройки в городах и сельских населенных пунктах Псковской области.

1.2. Принятие настоящих правил осуществляется для обеспечения оптимальных условий развития жилых территорий, которые основываются на следующих приоритетах:

эффективность использования территории города, сельского населенного пункта;

формирование благоприятных условий для жизнедеятельности, в том числе за счет благоустройства территории, создания объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, с учетом обеспечения доступности таких объектов для населения (включая лиц с ограниченными возможностями);

соблюдение экологических и санитарно-гигиенических требований;

обеспечение требований безопасности, в первую очередь пожарной и эпидемиологической;

соблюдение требований к функциональной и пространственно-планировочной организации жилой среды.

1.3. Основные принципы, которым необходимо следовать при формировании планировочных и объемно-пространственных решений жилой застройки:

квартальная структура застройки, предусматривающая четкое разграничение приватных (внутридворовых) и публичных (внутриквартальных) территорий;

высокая доля озеленения жилых территорий, формирование внутриквартальных скверов и бульваров;

озелененные и благоустроенные приватные (внутридворовые) территории, свободные от автомобилей и служащие для тихого отдыха жителей;

пешеходная доступность всех элементов жилых территорий (детских и спортивных площадок, площадок для выгула собак, парковок), а также объектов повседневного и периодического обслуживания населения (торговли, образования, культуры, здравоохранения, социальной защиты и др.);

разнообразие типов жилой застройки – от многоквартирных многоэтажных, среднеэтажных и малоэтажных жилых домов до блокированных и индивидуальных жилых домов.

2. Планировочные и объемно-пространственные решения многоквартирной жилой застройки микрорайона.

2.1. Планировочная структура жилой застройки формируется путем разграничения публичных и приватных (внутридворовых) территорий.

2.2. Жилая застройка должна быть обеспечена необходимыми объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, площадками благоустройства, автомобильными стоянками для временного хранения автомобилей.

2.3. При формировании планировочной и объемно-пространственной структуры микрорайона жилой застройки, необходимо придерживаться основного принципа - деление территории на кварталы, состоящие из жилых ячеек, имеющих в своем составе приватные (внутридворовые) территории.

2.4. Жилые ячейки, как составная часть квартала, могут иметь различную планировочную структуру: в виде замкнутых дворов (тип 1), в виде рядовой застройки (тип2), комбинирований застройки с размещением односекционных (точечных) и многосекционных жилых домов (тип 3), в виде точечной застройки с различными вариантами размещения внутри границ жилой ячейки (тип 4).

2.5. Внутри жилой ячейки должна быть сформирована приватная территория с озеленением, площадками для игр детей младшего возраста и площадками для тихого отдыха, исключающие заезд на площадки автомобильного транспорта, а также размещение автомобильных стоянок личного транспорта жителей и гостевых автомобильных стоянок.

2.6. Внутри жилой ячейки, по периметру территории, должна быть сформирована пешеходная зона с усиленным мощением, позволяющим в момент чрезвычайных ситуаций заезд внутрь дворовой территории специализированного автотранспорта.

2.7. Встроенные предприятия обслуживания населения коммерческого назначения необходимо размещать с наружной стороны жилой ячейки вдоль улично-дорожной сети квартала, микрорайона со стороны примыкающей территории общего пользования.

2.8. На первых этажах жилых домов, в местах размещения встроенных предприятий обслуживания коммерческого назначения, необходимо предусматривать большой процент (по сравнению с типовыми этажами) светопрозрачных конструкций. Высота помещений предприятий обслуживания первого этажа, не менее 4,2 м от нулевой отметки первого этажа до уровня пола 2-го этажа.

2.9. При проектировании входных групп в многоквартирные жилые дома и объекты обслуживания коммерческого назначения должны быть обеспечены условия доступа для маломобильных групп населения, путем создания безбарьерной среды:

единого уровня отметки пола этажа: без перепадов уровней между вестибюльно-входной группой и входами в лифт;

минимизированного перепада между уровнем входа с тротуара и уровнем пола входного вестибюля (при формировании протяженной жилой застройки и значительном перепаде естественного рельефа земли, должная обеспечиваться вариативность уровней входных вестибюлей в каждой секции, допускается применение методов изменения естественного рельефа путем срезки, подсыпки, смягчения уклонов и приспособления рельефа для организации камфорных входов в вестибюли).

2.10. При проектировании многоквартирных жилых домов, являющихся частью жилых ячеек, необходимо предусматривать в первых этажах сквозные проходы соединяющие, территории общего пользования и приватной (внутридворовой территории). Для отделки входных дверей (входных групп) первых этажей жилых домов необходимо использовать светопрозрачные конструкции.

2.11. На первых этажах жилых домов должны быть размещены помещения колясочных, помещения для хранения велосипедов, уборочного инвентаря и помещение для консьержа.

2.12. Размещение временных стоянок для автомобилей необходимо размещать с внешней стороны жилой ячейки в соответствии с требованиями пунктов 26 и 36 настоящих региональных нормативов градостроительного проектирования Псковской области.

2.13. В целях исключения сквозного проезда или въезда на территорию приватных (внутридворовых) территорий при проектировании необходимо предусматривать установку ограничителей парковки (бетонные полусферы, столбики, шлагбаум и т.п.).

2.14. При разработке проектов планировки территории и проектной документации на строительство многоквартирных жилых домов необходимо предусмотреть обеспечение доступной среды для маломобильных групп населения с учетом требований настоящих нормативов градостроительного проектирования и СП 59.13330.2012, актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

2.15. При разработке проектной документации на строительство многоквартирных жилых домов, в целях повышения уровня комфортности и качества жилья, а также улучшения архитектурного облика жилых зданий необходимо на стадии проектирования учитывать остекление лоджий и балконов, а также установку корзин для кондиционеров.

2.16. При разработке проектов планировки территории и проектной документации на строительство многоквартирных жилых домов проектом должно быть предусмотрено обеспечение жилой застройки элементами благоустройства.

2.17. При разработке проектов планировки территории и проектной документации на строительство многоквартирных жилых домов проектом должно быть предусмотрено обеспечение жилой застройки элементами улично-дорожной сети. В целях формирования комфортной городской среды, необходимо предусматривать сеть велодорожек. Тротуары, велодорожки должны быть отделены от проезжей части улиц буферными зелеными зонами.

2.18. Проектной документации на строительство многоквартирных жилых домов проектом могут быть предусмотрены различные виды планировок квартир.

3. Планировочные и объемно-пространственные решения индивидуальной, блокированной жилой застройки в городах и сельских населенных пунктах

3.1. Планировочная структура жилой застройки формируется путем разграничения зон для размещения жилой застройки, объектов социальной и инженерной инфраструктур.

3.2. Жилая застройка должна быть обеспечена необходимыми объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, площадками благоустройства, автомобильными стоянками для временного хранения автомобилей.

3.3. При формировании планировочной и объемно-пространственной структуры микрорайона индивидуальной, блокированной жилой застройки, необходимо придерживаться основного принципа - деление территории на кварталы, состоящие из индивидуальных земельных участков.

3.4. Земельные участки для размещения индивидуальных, блокированных жилых домов, а также для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов, как составная часть квартала, могут иметь различную планировочную структуру.

3.5. Внутри земельного участка под размещение индивидуального, блокированного жилого дома должны быть запроектированы: жилой дом, хозяйственные постройки, гараж для легкового автомобиля.

3.6. При разработке проектов планировки территории и проектной документации на строительство индивидуальных, блокированных жилых домов предусмотреть обеспечение доступной среды для маломобильных групп населения с учетом требований настоящих нормативов градостроительного проектирования и СП 59.13330.2012, актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

3.7. При разработке проектов планировки территории и проектной документации на застройку территорий смешанной жилой застройки в сельских населенных пунктах (многоквартирные малоэтажные, блокированные и индивидуальные жилые дома), при размещении многоквартирных малоэтажных жилых домов вдоль основных и местных улиц, на первых этажах домов необходимо предусматривать встроенные помещения обслуживания коммерческого назначения.