1.5.11. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

1.5.12. В состав зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

1.5.13. В состав зоны специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, объектами размещения отходов потребления и производства и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других зонах.

1.5.14. Зоны размещения военных объектов и иные зоны режимных территорий предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

Порядок использования территорий указанных зон в пределах границ города устанавливается федеральными и окружными органами исполнительной власти по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с требованиями специальных нормативов и правил их застройки.

1.5.15. В состав функциональных зон могут включаться иные виды зон, выделяемые с учетом особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.5.16. При планировании развития территории устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Особенности использования данных зон определяются с учетом ограничений, установленных земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации, законодательством об охране объектов культурного наследия, иными федеральными законами.

1.5.17. Границы функциональных и территориальных зон могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам муниципального образования город Мурманск;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами функциональных и территориальных зон.

1.5.18. Границы улично-дорожной сети города обозначены красными линиями, которые отделяют эти территории от других зон.

Размещение объектов капитального строительства в пределах красных линий на участках улично-дорожной сети не допускается.

1.5.19. Для коммуникаций и сооружений внешнего транспорта (автомобильного, водного, воздушного, трубопроводного) устанавливаются границы полос отвода, санитарные разрывы, санитарные полосы отчуждения. Режим использования территорий в пределах полос отвода, санитарных разрывов определяется федеральным законодательством, настоящими нормативами и согласовывается с соответствующими организациями. Указанные территории должны обеспечивать безопасность функционирования транспортных коммуникаций и объектов, уменьшение негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека.

1.5.20. Для территорий, подлежащих застройке, документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие размещение зданий и сооружений с отступом от красных линий или иных границ транспортной и инженерной инфраструктуры, границ прилегающих зон, а также границ внутриквартальных участков.

2. Селитебная территория

2.1. Общие требования

2.1.1. Селитебная территория формируется с учетом взаимоувязанного размещения жилых, общественно-деловых зон, отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования для создания жилой среды, отвечающей современным социальным, санитарно-гигиеническим и градостроительным требованиям.

2.1.2. Для предварительного определения потребности в селитебной территории в городском округе следует принимать укрупненные показатели в расчете на 1000 человек:

- застройка индивидуальными домами усадебного типа - 40 га;
- малоэтажная застройка блокированными домами - 20 га;
- среднеэтажная застройка домами до 5-х этажей - 8 га;
- многоэтажная застройка домами от 6-ти этажей и выше - 7 га

2.1.3. При определении размера селитебной территории следует исходить из фактической и перспективной расчетной минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений, м^2/чел., которая определяется в целом по территории города.

2.1.4. Для определения объемов и структуры жилищного строительства расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений принимается на основании фактических статистических данных по городскому округу и показателей на расчетные периоды, определенных генеральным планом.

2.1.5. В зависимости от использования жилищный фонд подразделяется на:

1) индивидуальный жилищный фонд;

2) жилищный фонд социального использования;

3) специализированный жилищный фонд.

Все виды жилищного фонда подразделяются по уровню комфортности, который устанавливается в задании на проектирование с перечнем требований к габаритам и площади помещений, составу помещений жилья, а также инженерно-техническому оснащению, обеспечивающему возможность регулирования в процессе эксплуатации санитарно-гигиенических параметров воздушной среды и имеет следующую классификацию:

1) индивидуальный жилищный фонд: высококомфортное (элитное), комфортное (бизнес-класс), массовое (эконом-класс);

2) жилищный фонд социального использования: законодательно установленная норма комфорта для государственного и муниципального жилищного фонда, предоставляемого по договорам социального найма;

3) специализированный жилищный фонд (служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан): законодательно установленная норма комфорта в специализированном жилищном фонде в зависимости от назначения жилья.

2.1.6. Объемы и структуру жилищного строительства рекомендуется дифференцировать по уровню комфорта исходя из учета конкретных возможностей развития города.

Уровень комфорта жилья	Расчетная норма общей площади на 1 человека, м^2	Формула заселения квартиры (дома)	Доля в общем объеме строительства, по городу, %
Высококомфортный	от 45 (без ограничений)	k = n+2 *	15-20
Комфортный	30 - 40	k = n+1	
Массовый (по расчетной минимальной обеспеченности)	25 - 30	k = n k = n+1	60-70
Социальный	20	k = n-1 k = n	20-25
Специализированный	в соответствии со специальными нормами и правилами		около 5

* где к - количество комнат в квартире;

n - количество членов семьи.

Примечание. По городскому округу в качестве элемента планировочной структуры, доля типов жилья в общем объеме строительства может уточняться на стадии подготовки документов территориального планирования.

2.1.7. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений для индивидуальной застройки не нормируются.

2.2. Жилые зоны

Общие требования.

2.2.1. Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

2.2.2. Для размещения жилой зоны должны выбираться участки, наиболее благоприятные в санитарно-гигиеническом и инженерно-геологическом отношениях, требующие минимального объема инженерной подготовки, планировочных работ и мероприятий по сохранению естественного состояния природной среды.

Планировочную структуру жилой зоны следует формировать в соответствии с планировочной структурой города, учитывая градостроительные, природные особенности территории, трассировку улично-дорожной сети. Необходимо взаимоувязывать размещение жилой застройки, общественных зданий и сооружений, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается в жилой зоне по санитарно-гигиеническим нормам и требованиям безопасности.

2.2.3. При формировании жилой зоны должны выдерживаться принципы компактности планировочного образования, защищенности от неблагоприятных природных воздействий, сокращения радиусов доступности объектов системы обслуживания.

При планировочной организации жилой зоны следует предусматривать их дифференциацию по типам застройки, учитывая потребности различных социальных групп населения.

2.2.4. В составе жилых зон рекомендуется использовать следующие типы застройки:

1) индивидуальная жилая застройка усадебного типа - до 3-х этажей, предназначенных для проживания одной семьи. При жилых домах возможно выделение приквартирных, придомовых земельных участков;

2) малоэтажная застройка - формируется из 1-3-этажных многоквартирных жилых домов (сблокированных и секционных) и общежитий;

3) среднеэтажная жилая застройка формируется из многоквартирных жилых домов до 5 этажей;

4) многоэтажная жилая застройка формируется из многоквартирных жилых домов высотой 6 и более этажей;

2.2.5. При определении соотношения типов нового жилищного строительства необходимо исходить из учета конкретных возможностей развития города, наличия территориальных ресурсов, градостроительных особенностей, существующей строительной базы и рыночных условий.

Рекомендуется следующее распределение нового жилищного строительства количество территории (га) по типам застройки:

1) застройка индивидуальными жилыми домами - 15%;

2) застройка малоэтажными жилыми домами - 30%;

3) среднеэтажная застройка - 40%;

4) многоэтажная застройка - 15%.

2.2.6. В жилых зонах допускается размещение отдельностоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

2.2.7. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

2.2.8. Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах.

В цокольном, первом и втором этажах жилого здания допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Доля нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не более -15 %.

2.2.9. На территории жилой застройки не допускается размещение производственных территорий, которые:

1) по классу опасности расположенных на них производств нарушают или могут нарушить своей деятельностью экологическую безопасность территории жилой застройки;

2) по численности занятости противоречат назначению жилых территорий;

3) по величине территорий нарушают функционально-планировочную организацию жилых территорий.

2.2.10. При проектировании территории жилой застройки должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, защите территории от шума, вибрации, загрязнений атмосферного воздуха в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов и раздела "Охрана окружающей среды" настоящих нормативов.

2.2.11. В целях создания среды жизнедеятельности, доступной для инвалидов и маломобильных групп населения, разрабатываемая градостроительная документация по планировке новых и реконструируемых территорий должна соответствовать требованиям раздела "Обеспечение доступности жилых объектов, объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения" настоящих нормативов.

Элементы планировочной структуры и градостроительные характеристики жилой застройки города

2.2.12. Жилой район - структурный элемент селитебной территории площадью, как правило, от 50 до 150 га. Население жилого района обеспечивается комплексом объектов повседневного и периодического обслуживания в пределах планировочного района.

Границами территории жилого района являются красные линии магистралей, дорог и улиц общегородского значения, а также - в случае примыкания - утвержденные границы территорий иного функционального назначения, естественные и искусственные рубежи.

2.2.13. Микрорайон (квартал) - структурный элемент жилой зоны площадью от 10 до 60 га, в пределах которого размещаются объекты повседневного пользования с радиусом обслуживания не более 500 м, а объекты периодического обслуживания располагаются в пределах нормативной доступности.

Микрорайон не расчленяется магистралями, улицами и дорогами городского и районного значения. Границами микрорайона (квартала) являются магистрали, дороги, улицы, проезды, пешеходные пути, а также - в случае примыкания - границы территорий иного функционального назначения, естественные рубежи.

Микрорайон (квартал) может иметь единую структуру или формироваться из жилых групп, сомасштабных элементам сложившейся планировочной организации существующей части города.

2.2.14. При размещении жилой застройки в комплексе с объектами общественного центра или на участках, ограниченных по площади территории, жилая застройка формируется в виде участка или группы жилой, смешанной жилой застройки.

2.2.15. В зоне исторической застройки структурными элементами жилых зон являются кварталы, группы кварталов, ансамбли улиц и площадей.

В конкретных градостроительных условиях, особенно при реконструкции, допускается смешанная по типам застройка.

2.2.16. Предельно допустимые размеры придомовых, приквартирных земельных участков, предоставляемых в городском округе на индивидуальный дом или на одну квартиру, устанавливаются органами местного самоуправления.

Размеры придомовых и приквартирных земельных участков рекомендуется принимать с учетом особенностей градостроительной ситуации в городском округе, характера сложившейся и формируемой жилой застройки (среды), условий ее размещения в структурном элементе жилой зоны.

2.2.17. Границы, размеры участков при многоквартирных жилых домах, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных домах, определяются документацией по планировке территории на основании законодательных актов Российской Федерации, Мурманской области, нормативных правовых актов муниципального образования город Мурманск и настоящих нормативов.

Нормативные параметры жилой застройки.

2.2.18. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (статьи 23, 30) при разработке генерального плана города выполняется зонирование территории.

2.2.19. При проектировании жилой зоны города расчетную плотность населения территории микрорайона (квартала) по расчетным периодам развития территории рекомендуется принимать не менее приведенной в таблице 2.

Расчетная плотность населения территории микрорайона (квартала) не должна превышать 500 чел./га.

Таблица 2.

Зона различной степени градостроительной ценности территории	Плотность населения на территории микрорайона, чел/га, при показателях жилищной обеспеченности, м^2/чел.	
	2015 г.	2035г.
	23,5	40,0
Высокая	337	198
Средняя	283	167
Низкая	168	100

2.2.20. Интенсивность использования территории характеризуется плотностью жилой застройки и процентом застроенности территории.

Плотность застройки и процент застроенности территорий жилых зон необходимо принимать в соответствии с правилами землепользования и застройки с учетом градостроительной ценности территории, состояния окружающей среды, других особенностей градостроительных условий.

Рекомендуемые показатели плотности жилой застройки в зависимости от процента застроенности территории и средней (расчетной) этажности для города приведены в таблице 3.

Таблица 3.

Плотность жилой застройки	4,1 - 10,0 тыс. м^2/га						10,1 - 15,0 тыс. м^2/га					15,1 - 20,0 тыс. м^2/га					20,1 - 25,0 тыс. м^2/га				
Процент застроенности территории, %	4,1 - 5,0	5,1 - 6,0	6,1 - 7,0	7,1 - 8,0	8,1 - 9,0	9,1 - 10,0	10,1 - 11,0	11,1 - 12,0	12,1 - 13,0	13,1 - 14,0	14,1 - 15,0	15,1 - 16,0	16,1 - 17,0	17,1 - 18,0	18,1 - 19,0	19,1 - 20,0	20,1 - 21,0	21,1 - 22,0	22,1 - 23,0	23,1 - 24,0	24,1 - 25,0
5																					
10						10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0	18,0	19,0	20,0	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0
15	3,3	4,0	4,7	5,3	6,6	6,6	7,3	8,0	8,7	9,3	10,0	10,7	11,3	12,0	12,7	13,4	14,0	14,7	15,3	16,0	16,6
20	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5
25	2,0	2,4	2,8	3,2	3,6	4,0	4,4	4,8	5,2	5,6	6,0	6,4	6,8	7,2	7,6	8,0	8,4	8,8	9,2	9,6	10,0
30	1,7	2,0	2,4	2,7	3,0	3,8	3,6	3,9	4,3	4,7	5,0	5,3	5,7	6,0	6,3	6,7	7,0	7,3	7,7	8,0	8,3
40	1,2	1,5	1,7	2,0	2,2	2,5	2,7	3,0	3,2	3,5	3,8	4,0	4,3	4,5	4,8	5,0	5,3	5,5	5,8	6,0	6,3
50	1,0	1,2	1,4	1,5	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0										