**Раздел 3.**

**Правила и область применения расчетных показателей,**

**содержащихся в основной части нормативов**

**градостроительного проектирования**

Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Бузулук Оренбургской области разработаны в целях установления совокупности расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения города Бузулука, относящимися к областям: электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения; автомобильных дорог местного значения; физической культуры и массового спорта, образования, иных областей в связи с решением вопросов местного значения города Бузулука и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения города.

Настоящие Нормативы подлежат использованию при проектировании новых и реконструкции существующих микрорайонов города, промышленно-коммунальной зоны и включают основные требования к их планировке и застройке.

Нормативы устанавливают порядок предпроектной и проектной подготовки строительства (понятие «строительство» включает новое строительство, расширение, капитальный ремонт, реконструкцию и техническое перевооружение), нормируют параметры городской застройки, качества среды, капитального ремонта с учетом особенностей ведения инвестиционной деятельности на территории муниципального образования город Бузулук и регулирования градостроительной деятельности в целях обеспечения комфорта городской среды.

Объектами градостроительного нормирования являются:

• функционально-планировочные образования: общественные центры, зоны, участки общественной застройки, жилые районы, микрорайоны, кварталы, группы, участки жилой застройки, производственные зоны, участки производственной застройки, природные зоны, рекреационные зоны;

• жилые дома, сеть учреждений и предприятий общественного обслуживания;

• территории улично-дорожной сети, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Расположение объектов градостроительного нормирования на территории города Бузулука определяется в составе или на основании Генерального плана, градостроительных планов, проектов планировки территорий города.

При проектировании планировки застройки объектов нормирования следует соблюдать:

• количественное соотношение территорий или фонда различного функционального назначения, соответствующее функционально-планировочному образованию;

• требования охраны объектов культурного наследия, сохранения исторически сложившейся планировки и застройки;

• требования охраны окружающей среды, природных и озелененных территорий;

• санитарно-гигиенические нормы и требования пожарной безопасности.

При реконструкции в целях обеспечения преемственности развития и расширения многообразия городской среды следует сохранять положительные качества реконструируемой среды: ориентацию зданий относительно улиц, масштабное соотношение открытых и застроенных пространств, озеленение, благоустройство.

Область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части Нормативов распространяется на:

• подготовку генерального плана, правил землепользования и застройки муниципального образования город Бузулук Оренбургской области и изменений в них;

• подготовку, утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов местного значения городского округа, в том числе, подготовленной на основе генерального плана;

• подготовке комплексных программ развития муниципального образования;

• определение условий аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

• определение условий аукционов на право заключить договор о развитии застроенной территории.

Нормативы также применяются:

• при подготовке планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципального образования город Бузулук Оренбургской области;

• при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие генеральному плану, правилам землепользования и застройки, требованиям технических и градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;

• для принятия решений органами местного самоуправления, должностными лицами, осуществляющими контроль за градостроительной (строительной) деятельностью на территории муниципального образования город Бузулук Оренбургской области, физическими и юридическими лицами, а также судебными органами, как основание для разрешения споров по вопросам градостроительной деятельности;

• при проведении публичных слушаний, в т. ч. по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготовленным в составе документации по планировке территорий;

• в других случаях, в которых требуется учет и соблюдение расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения городского округа, иными объектами местного значения городского округа и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципального образования город Бузулук Оренбургской области.

Требования настоящих Нормативов с момента их ввода в действие предъявляются к вновь разрабатываемой градостроительной и проектной документации, а также к иным видам деятельности, приводящим к изменению сложившегося состояния территории и недвижимости.

Нормативы направлены на обеспечение:

• повышения качества жизни населения муниципального образования город Бузулук Оренбургской области и создание градостроительными средствами условий для обеспечения социальных гарантий, установленных законодательством Российской Федерации и Оренбургской области, гражданам, включая инвалидов и другие маломобильные группы населения;

• соответствия средовых характеристик современным стандартам качества организации жилых, производственных и рекреационных территорий;

• ограничения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду.

Установление совокупности расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения городского округа в Нормативах производится для определения местоположения планируемых к размещению объектов местного значения городского округа в генеральном плане, зон планируемого размещения объектов местного значения в проектах планировки территории в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека на территории, в границах подготовки соответствующего проекта.

Параметры планируемого к размещению объекта местного значения следует определять исходя из минимально допустимого уровня обеспеченности объектами (ресурсами), установленного настоящими Нормативами, площадью территории и параметрами (характеристиками) функциональных зон в границах максимально допустимого уровня территориальной доступности этого объекта.

Максимально допустимый уровень территориальной доступности того или иного объекта местного значения в целях градостроительного проектирования также установлен настоящими Нормативами.

При определении местоположения планируемых к размещению тех или иных объектов местного значения в целях подготовки документов территориального планирования, документации по планировке территории следует учитывать наличие на территории в границах проекта таких же объектов, их параметры (площадь, ёмкость, вместимость и т.д.), нормативный уровень территориальной доступности как для существующих, так и для планируемых к размещению объектов.

Нормативы не регламентируют положения по безопасности, определяемые законодательством о техническом регулировании и содержащиеся в действующих нормативных технических документах, технических регламентах, и разрабатываются с учетом этих документов.

В границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Нормативы применяются в части, не противоречащей законодательству об охране объектов культурного наследия.

В случае если расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, предусмотренные настоящими Нормативами, окажутся ниже уровня аналогичных расчетных показателей, предусмотренных региональными нормативами градостроительного проектирования, то применяются расчетные показатели региональных нормативов градостроительного проектирования.

При отсутствии в Нормативах расчетных показателей, содержащихся в региональных нормативах градостроительного проектирования, применяются расчетные показатели региональных нормативов градостроительного проектирования.