

**КОМИТЕТ
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ
ХОЗЯЙСТВУ ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 29.11.2019 № 187-ОД
г. ПСКОВ

Об утверждении методических
рекомендаций

В соответствии с пунктами 1.3 и 2.3. Положения о Комитете по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области, утвержденного постановлением Администрации Псковской области от 14.10.2013 № 465, в целях обеспечения реализации государственной политики в области градостроительной деятельности, осуществляемой в виде планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые Методические рекомендации по проектированию жилой застройки в городах и сельских населенных пунктах Псковской области.

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель комитета

С.С. Грахов

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Комитета по строительству
и жилищно-коммунальному хозяйству
Псковской области
от 29.11.2019 2019 № 187-00

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
В ГОРОДАХ И СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТАХ
ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Общая часть

1.1. Настоящие методические рекомендации содержат указания на применение наиболее эффективных и рациональных вариантов планировочных и объемно-пространственных решений жилой многоквартирной, индивидуальной, блокированной жилой застройки в городах и сельских населенных пунктах Псковской области.

1.2. Применение настоящих методических рекомендаций позволит обеспечить оптимальные условия развития жилых территорий которые основываются на следующих приоритетах:

- эффективность использования территории города, сельского населенного пункта;
- формирование благоприятных условий для жизнедеятельности человека, 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 рекомендуется следовать при формировании планировочных и объемно-пространственных решений жилой застройки:

- квартальная структура застройки, предусматривающая четкое разграничение частных (внутридворовых) и публичных (внутриквартальных) территорий;
- высокая доля озеленения жилых территорий, формирование внутриквартальных скверов и бульваров;
- озелененные и благоустроенные частные (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 частных (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 разработке проекта планировки территории микрорайона многоквартирной жилой застройки различной этажности рекомендуется придерживаться правил планировки представленных на рисунке 1.

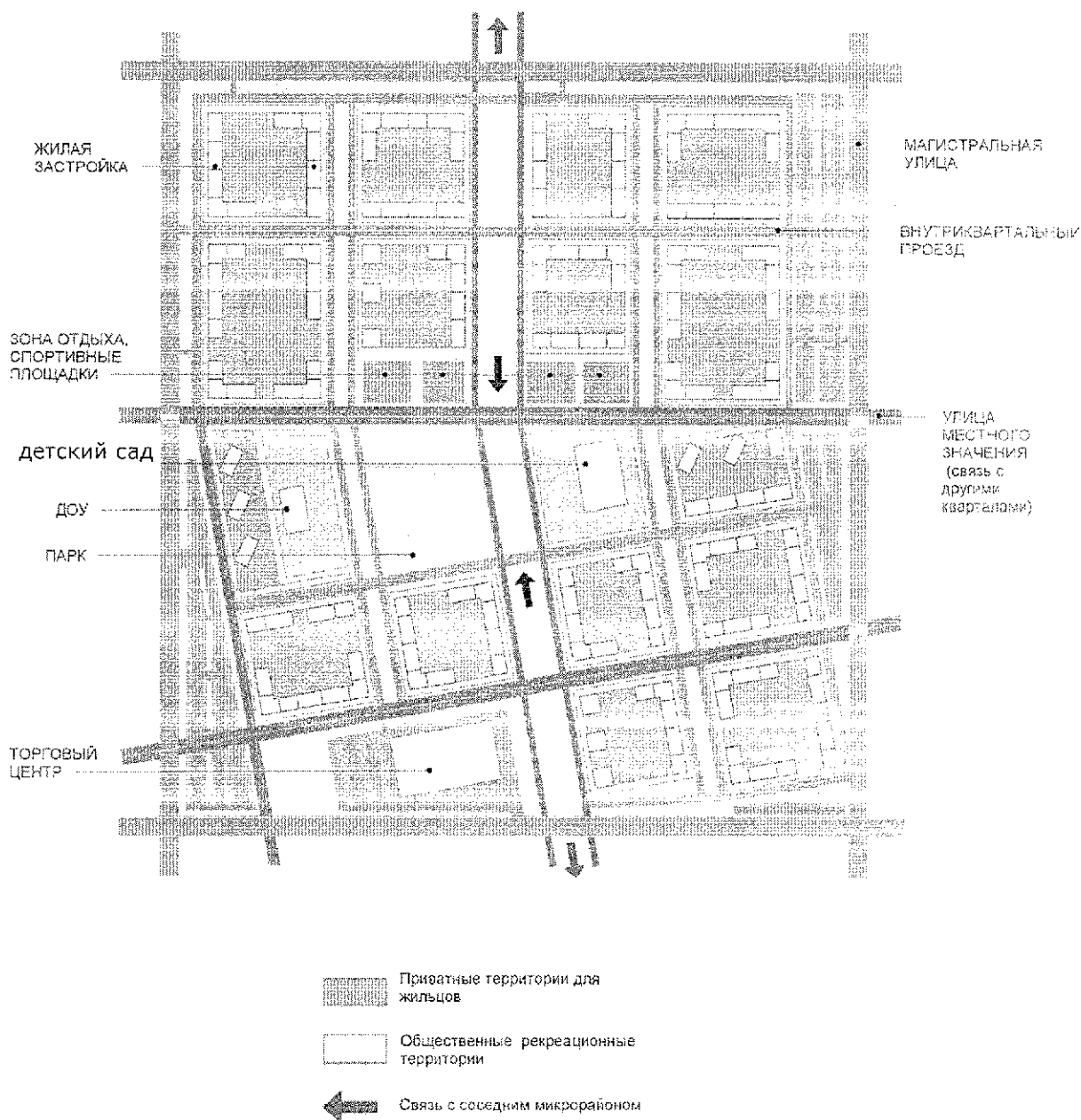


Рис. 1. План - схема условного микрорайона

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

2.5. При проектировании микрорайона многоквартирной жилой застройки различной этажности, рекомендуется придерживаться правил планировки в соответствии условной моделью микрорайона представленного на рисунке 2.

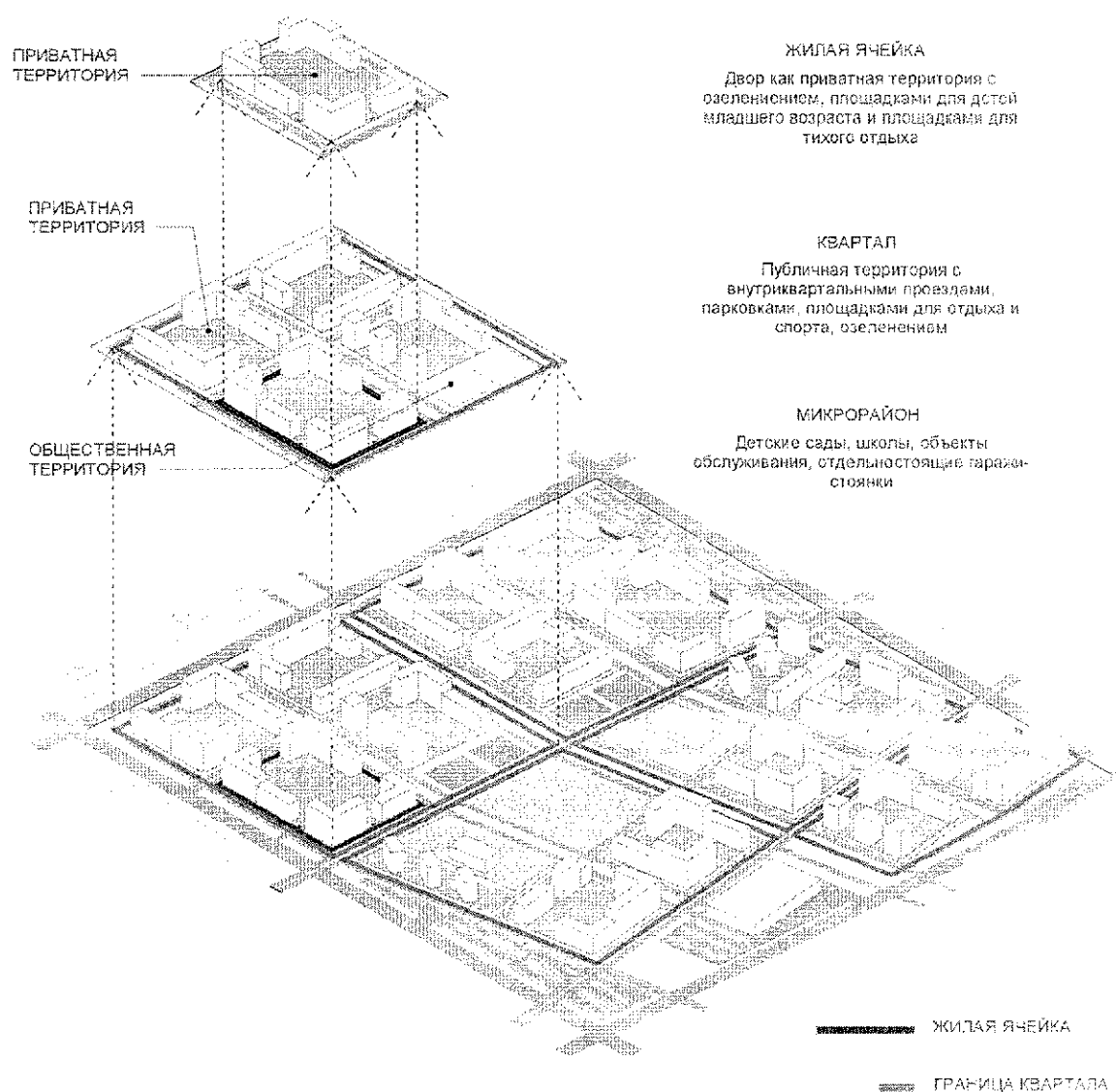


Рис. 2. Условная модель микрорайона

2.6. Жилые ячейки, как составная часть квартала, могут иметь различную планировочную структуру: в виде замкнутых дворов (тип 1), в виде рядовой застройки (тип 2), комбинаций 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).

2.7. Внутри жилой ячейки рекомендуется сформировать приватную территорию с озеленением, площадками для игр детей младшего возраста и площадками для тихого отдыха, исключая проезд на площадки автомобильного транспорта, а также размещение автомобильных стоянок личного транспорта жителей и гостевых автомобильных стоянок.

2.8. Внутри жилой ячейки, по периметру территории, рекомендуется сформировать пешеходную зону с усиленным мощением, позволяющим в момент чрезвычайных ситуаций заезд внутрь дворовой территории специализированного автотранспорта.

2.9. При разработке проектов планировки территории и проектной документации на строительство многоквартирных жилых домов, являющихся составной частью жилой ячейки рекомендуется использовать типы планировки, представленные на рисунке 3.

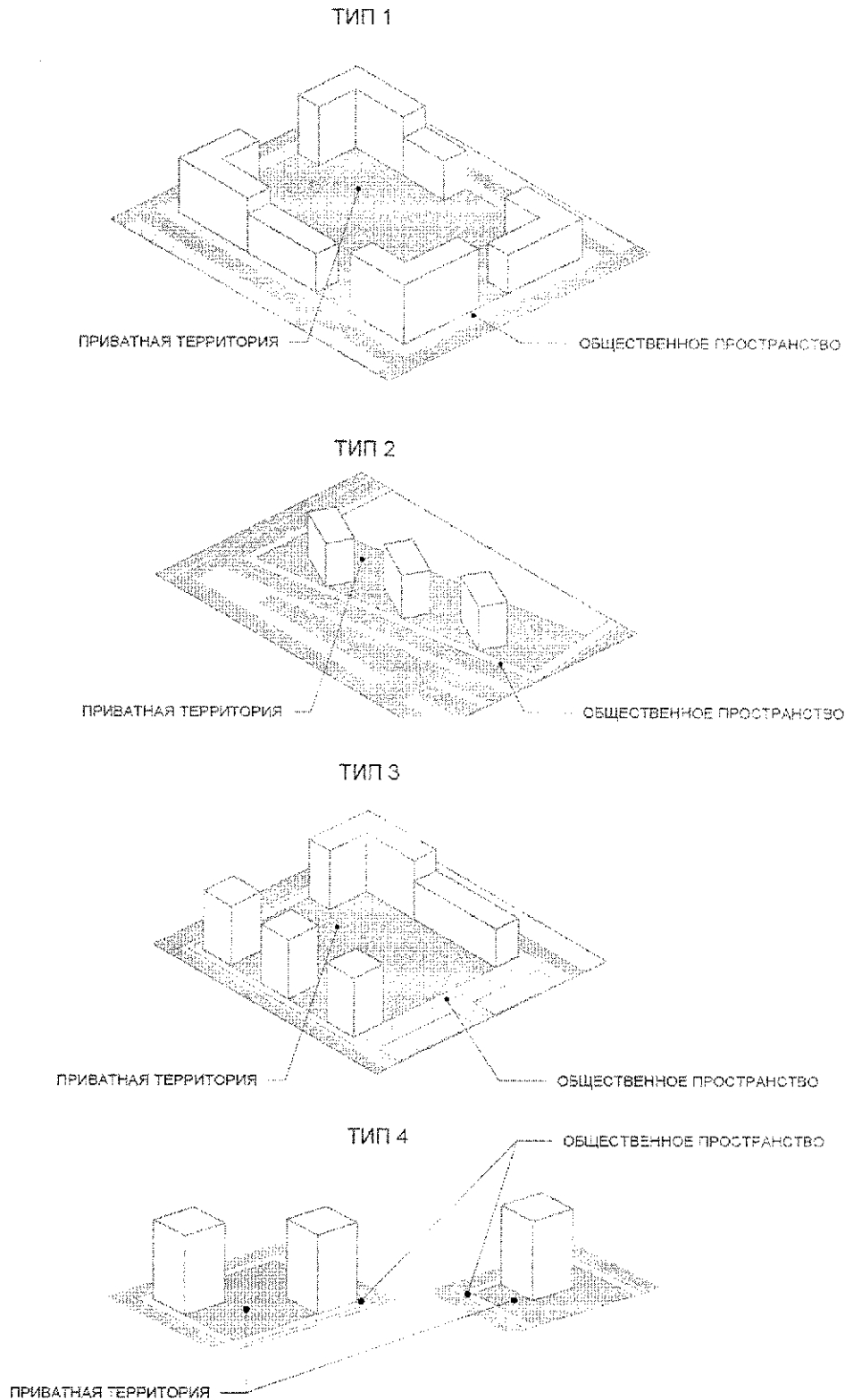


Рис. 3. Примеры типов жилых ячеек

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

2.11. При разработке проектов планировки территории и проектной документации на строительство многоквартирных жилых домов, являющихся составной частью жилой ячейки рекомендуется придерживаться структуры жилой ячейки представленной на рисунке 4.

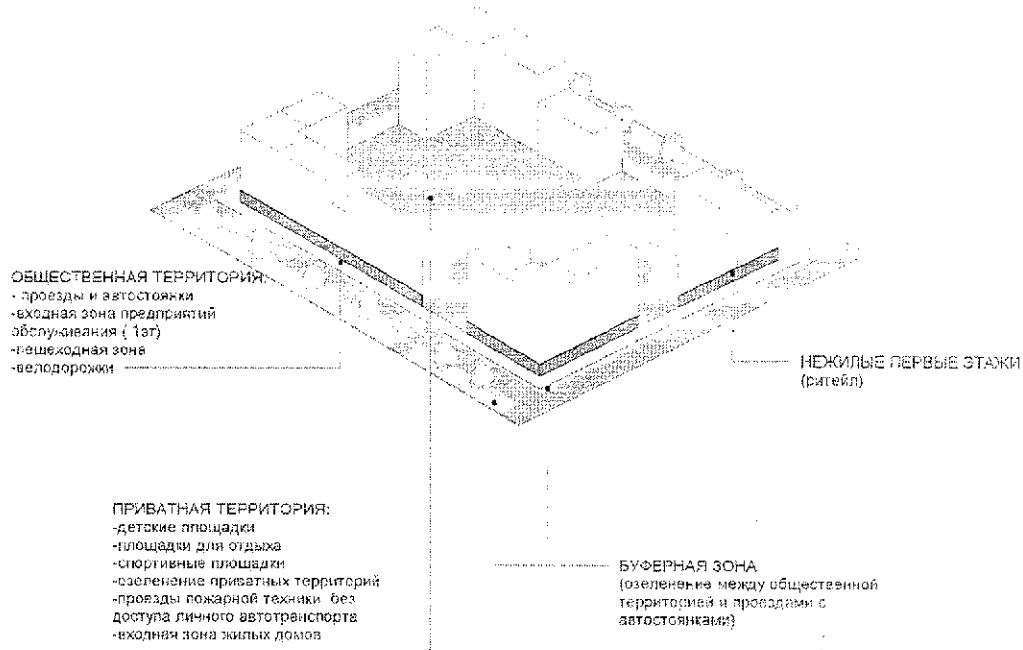


Рис. 4. Структура жилой ячейки

2.12. На первых этажах жилых домов, в местах размещения встроенных предприятий обслуживания коммерческого назначения, рекомендуется 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.

2.13. 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:

- единый уровень отметки пола этажа: без перепадов уровней между вестибюльно-входной группой и входами в лифт;
- минимизирован перепад между уровнем входа с тротуара и уровнем пола входного вестибюля (при формировании протяженной жилой застройки и значительном перепаде естественного рельефа земли, должна 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).

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

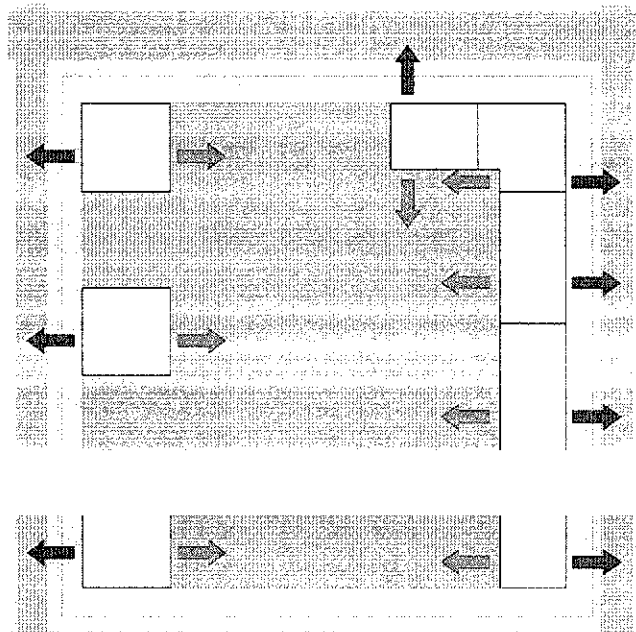
2.15. На первых этажах жилых домов должны быть размещены помещения мясочных, помещения для хранения велосипедов, уборочного инвентаря и помещение для консержа.

2.16. Размещение временных стоянок для автомобилей необходимо размещать с внешней стороны жилой ячейки в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Псковской области, утвержденных постановлением Администрации Псковской области от 22.01.2013 № 18.

2.17. При разработке проектов планировки территории и проектной документации на строительство многоквартирных жилых домов, являющихся составной частью жилой ячейки рекомендуется придерживаться требованиям функционального зонирования представленного на рисунке 5.

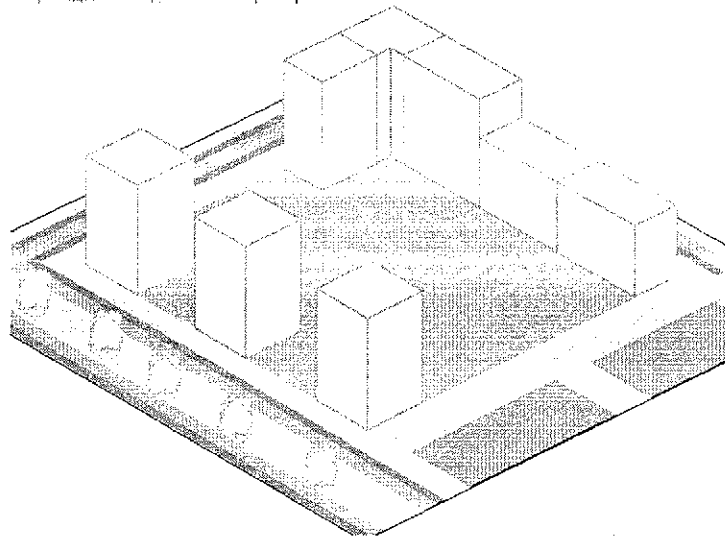
СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ЖИЛОЙ ЯЧЕЙКИ

1. Первые этажи запроектированы со сквозными проходами, обеспечивающими связь privateй и общественной территорий
2. Первые этажи должны включать колясочные и велосипедные, помещения консервации и уборочного инвентаря



← ВЫХОД ВО ДВОР ← ВЫХОД НА УЛИЦУ
(к парковкам)

3. Двор без доступа личного автотранспорта, парковка осуществляется на внутриквартальных проездах и в отдельных стоящих гаражах-стоянках



- | | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Приватные территории для жильцов | Общественное пространство (ритейл) |
| Озеленение общего пользования | Спортивные площадки (общественные) |
| | Парковки |

Рис. 5. Схема функционального зонирования жилой ячейки

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

2.19. Примерная схема размещения ограничителей парковки препятствующих проезду легкового автотранспорта на частную (внутридворовую) территорию жилой ячейки представлена на рисунке 6.

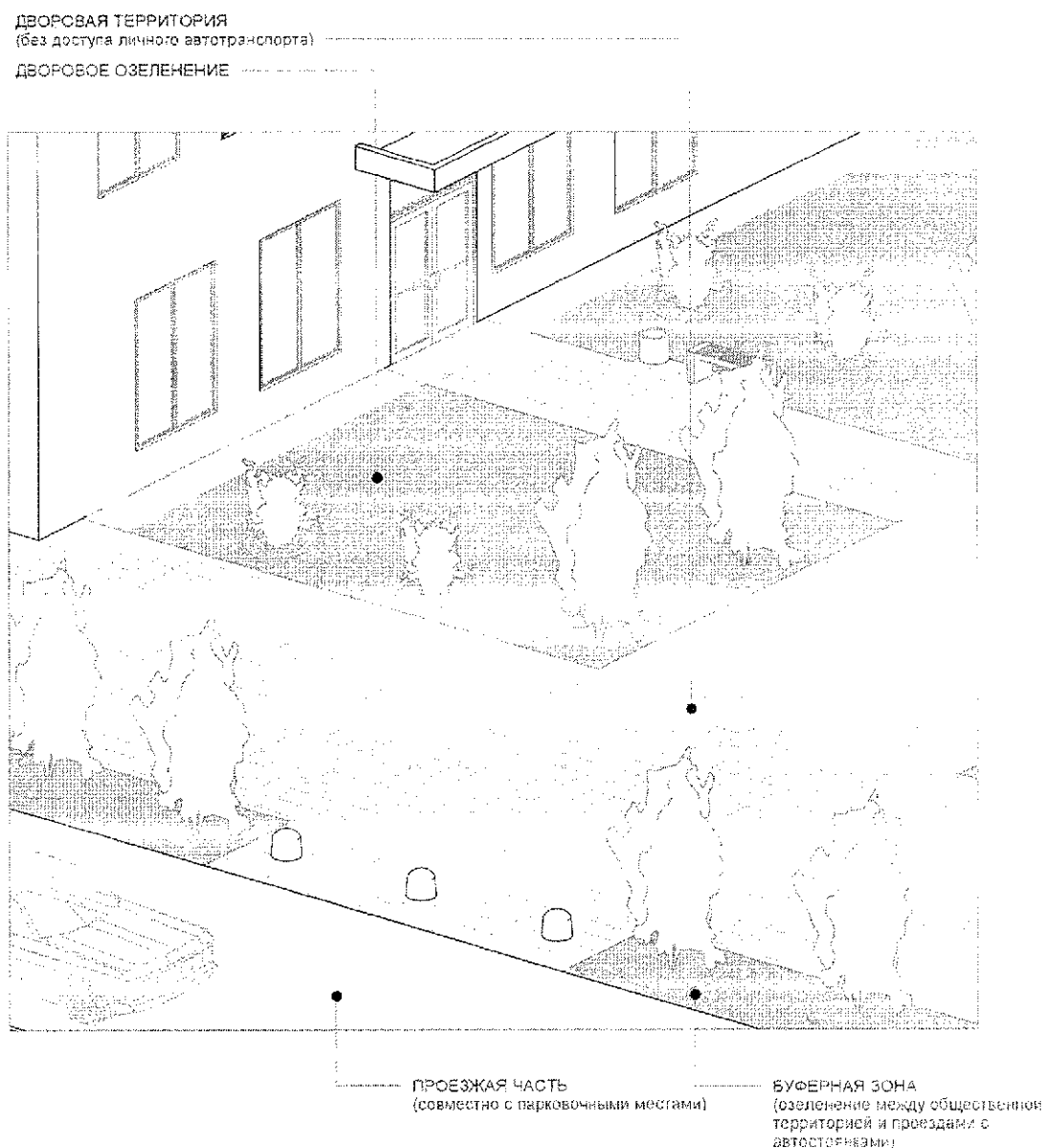


Рис. 6. Примерная схема размещения ограничителей парковки препятствующих проезду легкого автотранспорта на частную (внутридворовую) территорию жилой ячейки.

2.20. 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 Региональных нормативов градостроительного проектирования Псковской области, утвержденных постановлением Администрации Псковской области от 22.01.2013 № 18 и СП 59.13330.2012, актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения".

2.21. Примерная схема обеспечения безбарьерного доступа при входе в подъезд многоквартирного жилого дома представлена на рисунке 7.

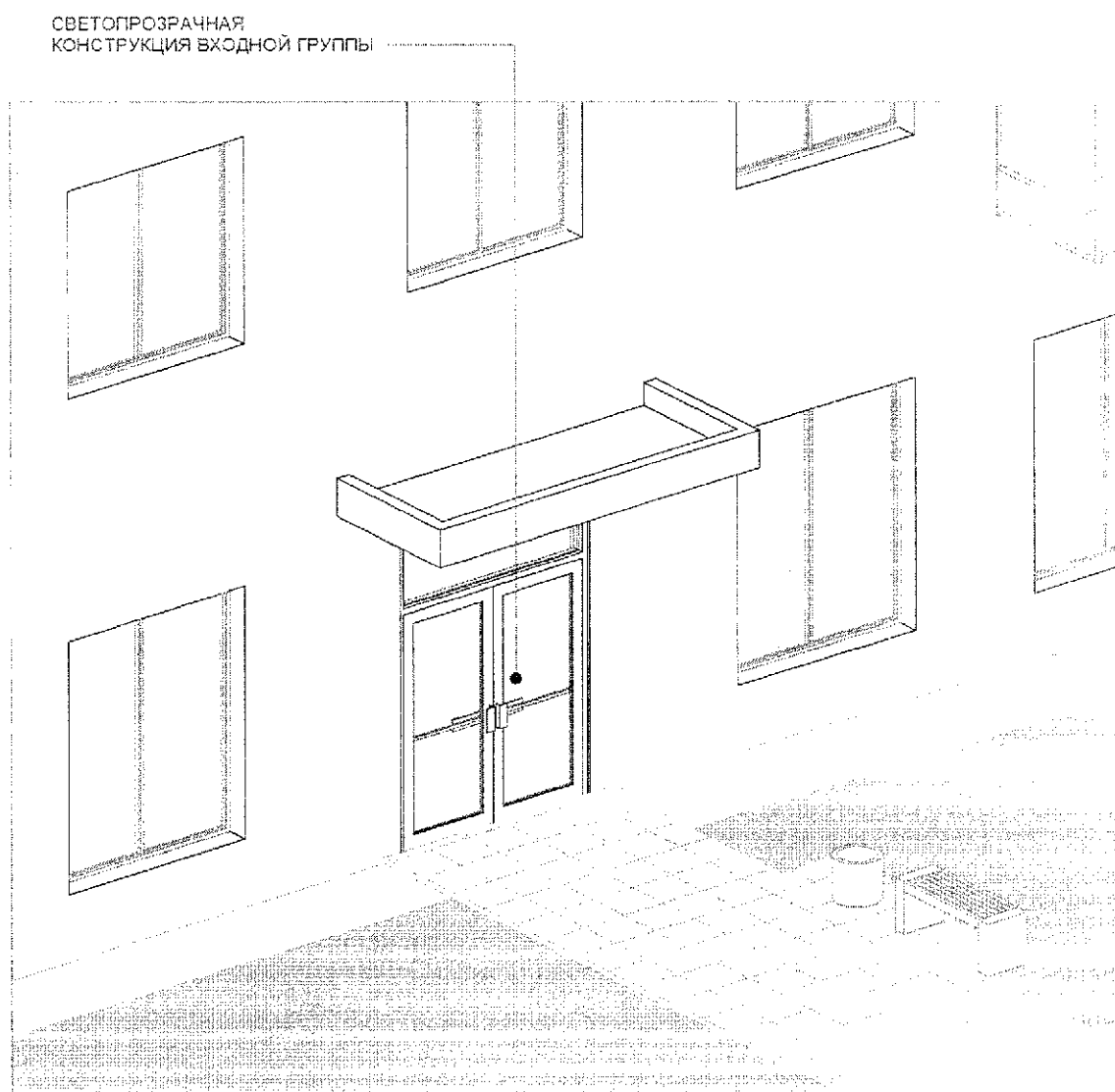


Рис. 7. Примерная схема обеспечения безбарьерного доступа при входе в подъезд многоквартирного жилого дома

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

2.23. Примерная схема остекления балконов и установки корзин для кондиционеров в многоквартирном жилом доме представлена на рисунке 8.

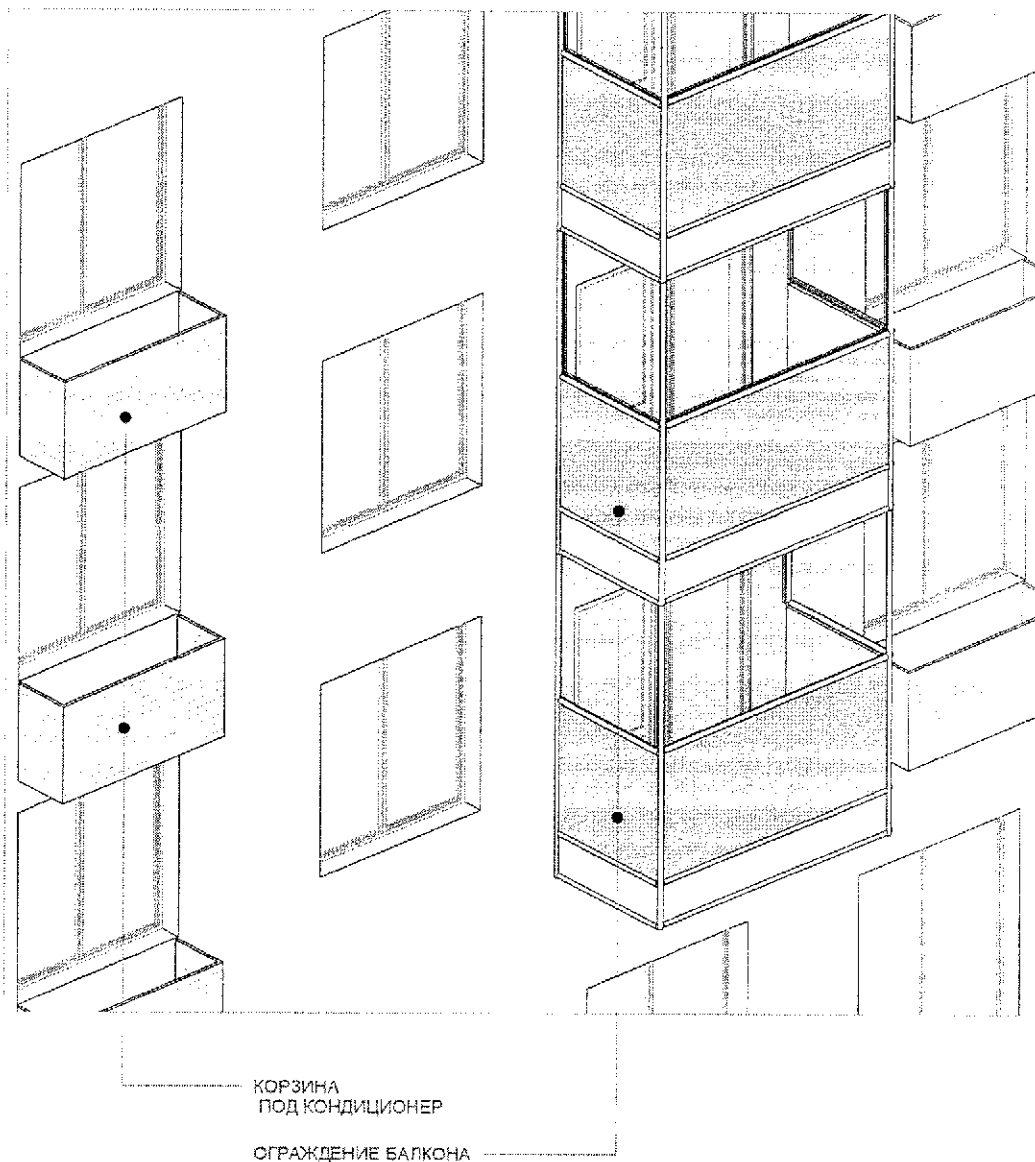
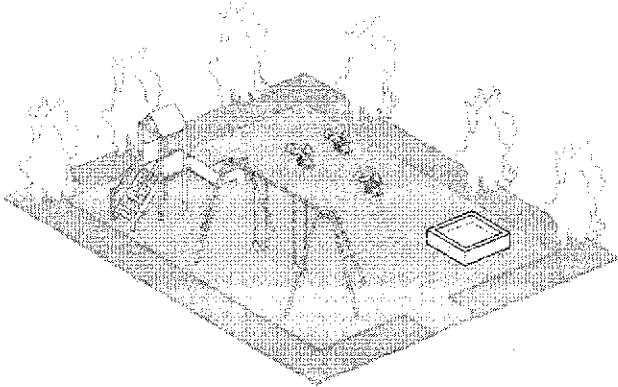


Рис. 8. Примерная схема остекления балконов многоквартирного жилого дома

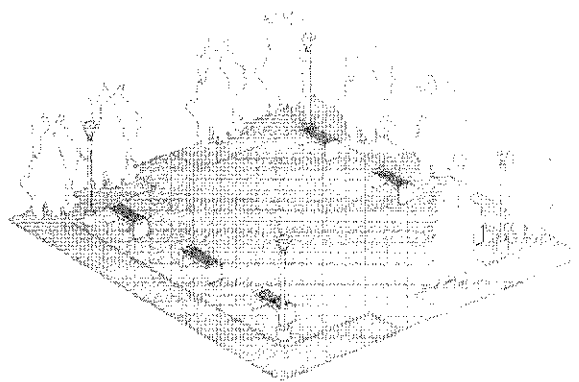
2.24. При разработке проектов планировки территории и проектной документации на строительство многоквартирных жилых домов проектом должно быть предусмотрено обеспечение жилой застройки элементами благоустройства.

2.25. Примерная схема формирования элементов благоустройства территории жилой застройки представлена на рисунке 9.

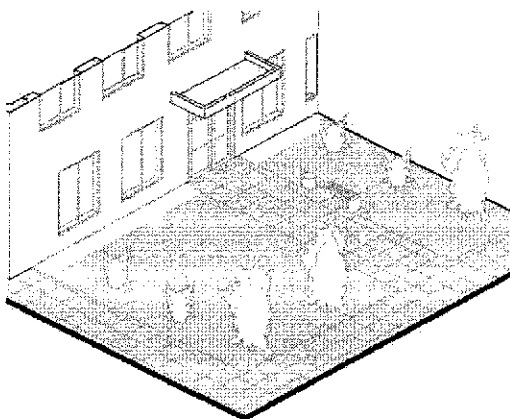
ДЕТСКИЕ ПЛОЩАДКИ



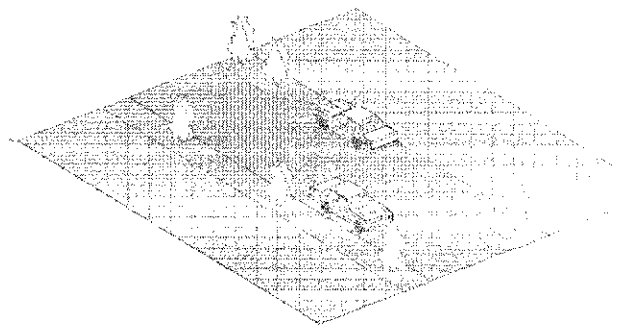
ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ОТДЫХА



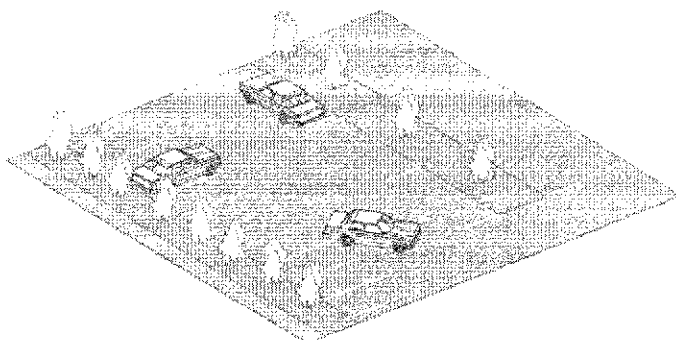
ОЗЕЛЕНЕНИЕ ДВОРОВОГО ПРОСТРАНСТВА



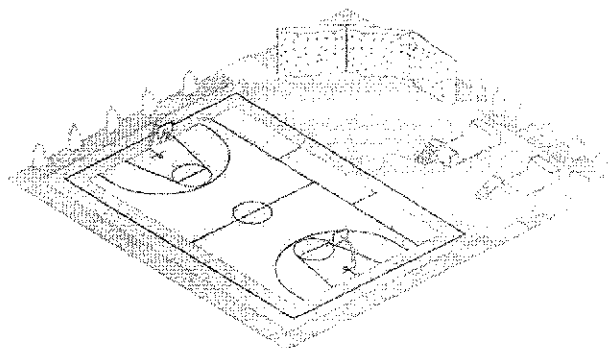
ПРОЕЗДЫ



АВТОСТОЯНКИ



СПОРТИВНЫЕ ПЛОЩАДКИ



ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ПЛОЩАДКИ

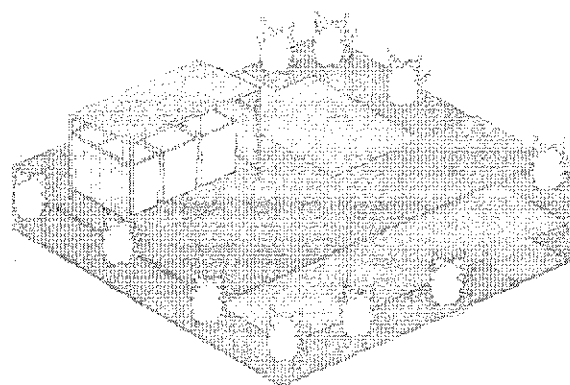
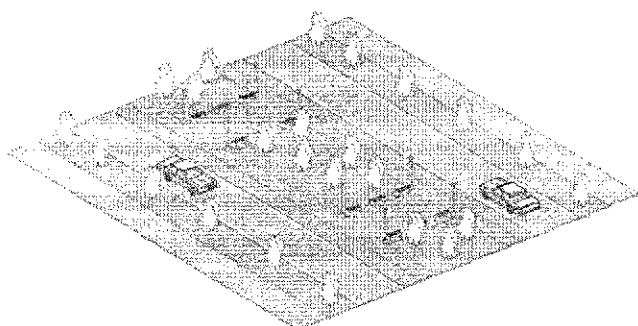
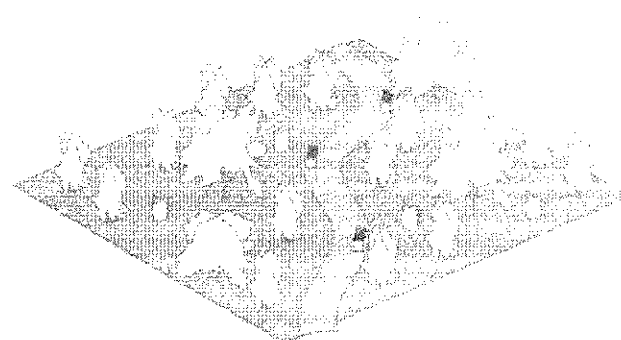
ОЗЕЛЕНЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ
ПРОСТРАНСТВОЗЕЛЕНЕНИЕ ОБЩЕГО
ПОЛЬЗОВАНИЯ

Рис. 9. Примерная схема формирования элементов благоустройства территории жилой застройки

2.26. 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.

2.27. Сечение улично-дорожной сети в месте примыкания жилой зоны микрорайона к магистральным улицам представлена на рисунке 10.

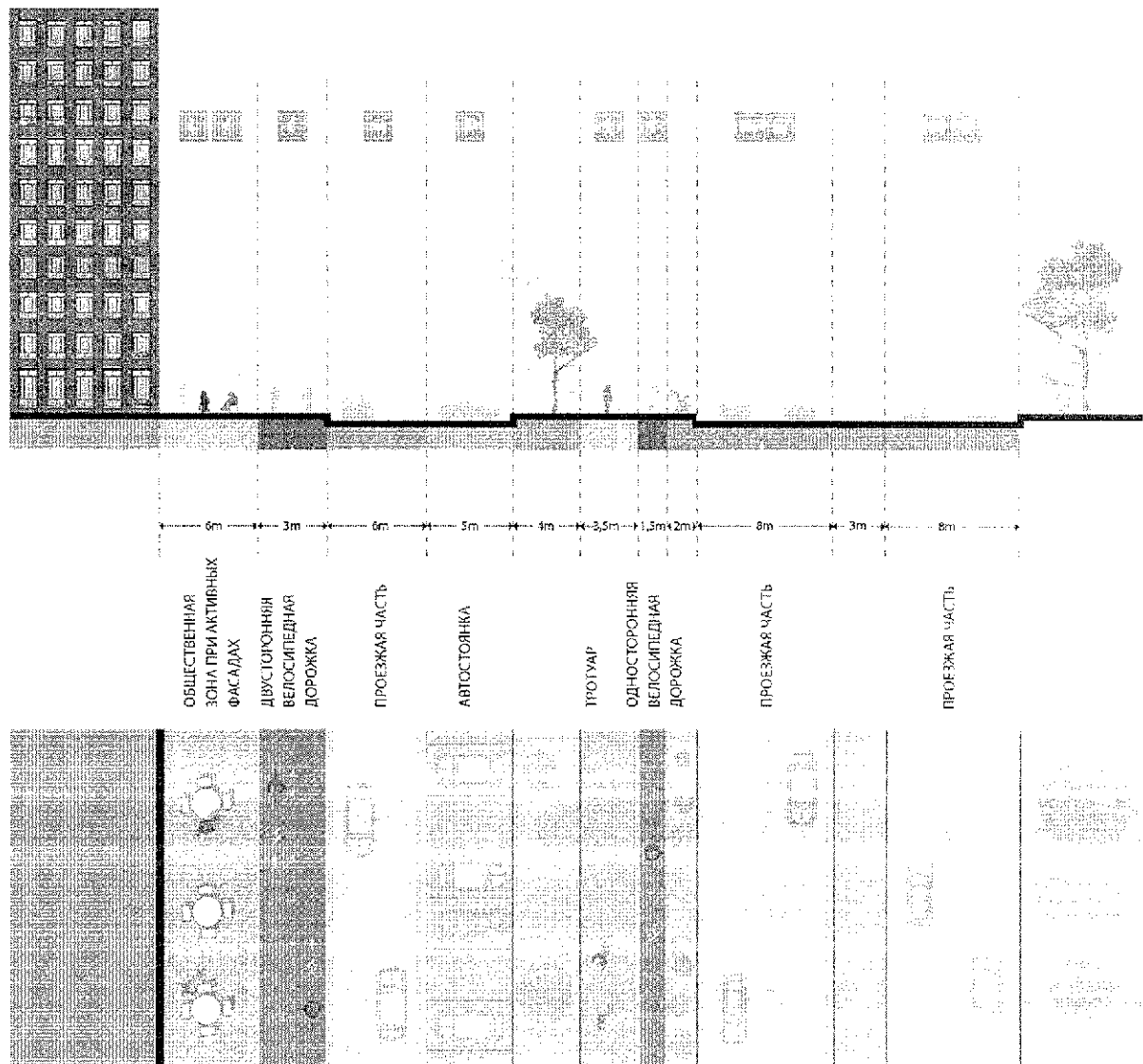
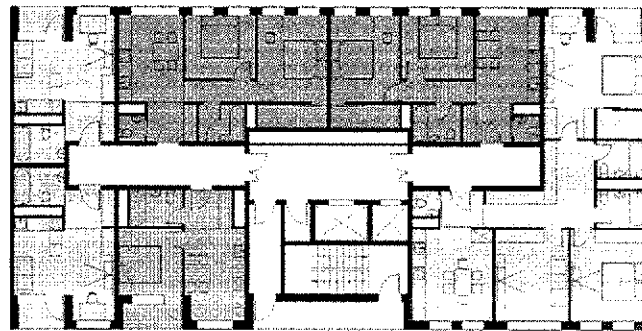
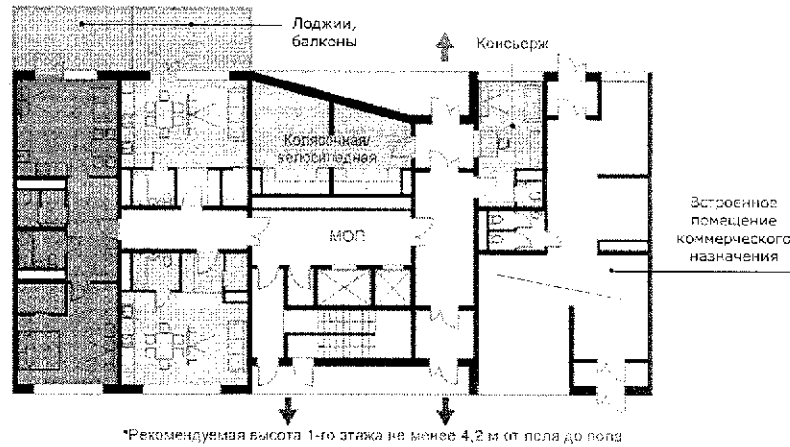


Рис. 10. Сечение улично-дорожной сети в месте примыкания жилой зоны микрорайона к магистральным улицам

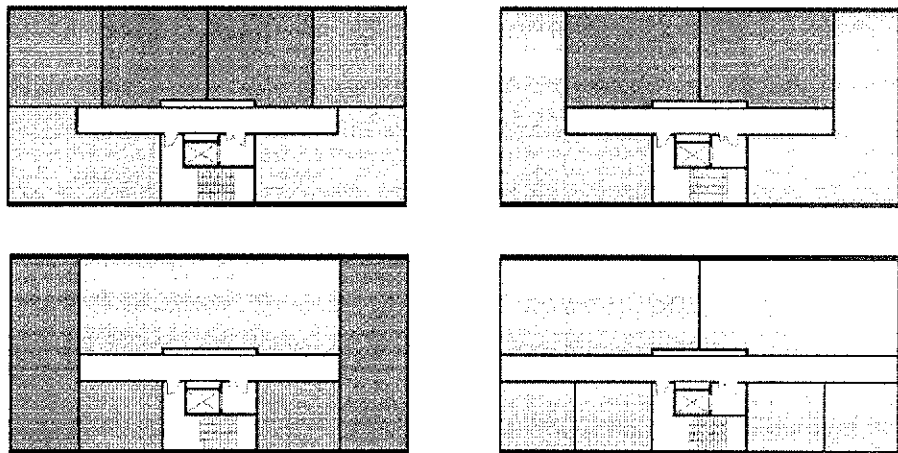
2.28. Проектной документации на строительство многоквартирных жилых домов проектом могут быть предусмотрены различные виды планировок квартир.

2.29. Варианты планировочных решений 1-го и типового этажей и квартирографии многоквартирного жилого дома представлены на рисунках 11, 12, 13, 14.

ПРИМЕРЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИИ 1-ГО И ТИПОВОГО ЭТАЖЕЙ



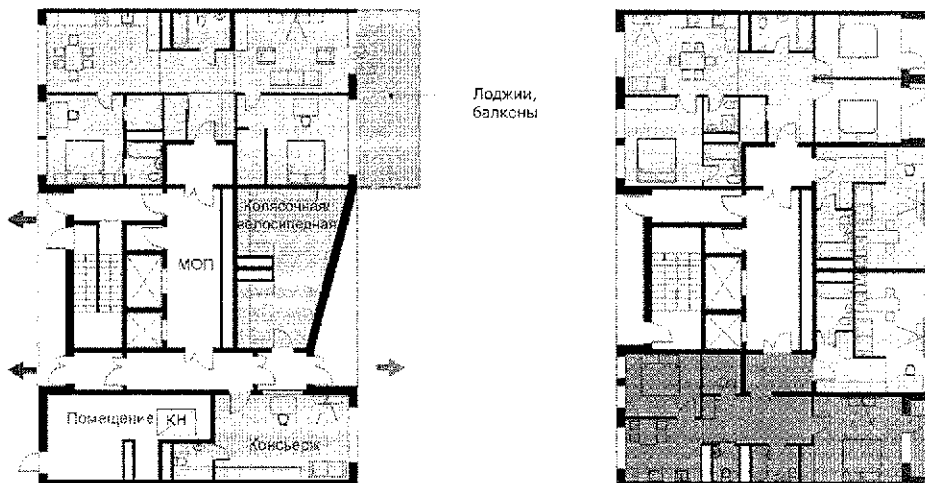
ВАРИАНТЫ КВАРТИРОГРАФИИ



- | | | | |
|-------------|-------------|-------------------------|----------------|
| Студия | 3к квартира | Консьерж | Видеод двор |
| 1к квартира | 4к квартира | Колясочная/велосипедная | Выход на улицу |
| 2к квартира | МОП | Помещение КН | |

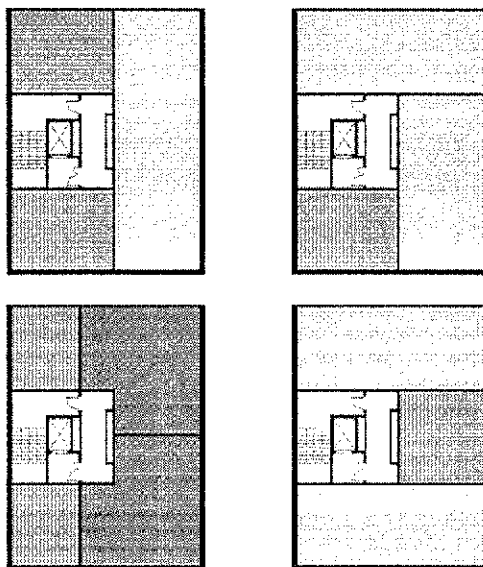
Рис. 11. Вариант 1 планировочных решений 1-го и типового этажей, варианты варианты квартирографии многоквартирного жилого дома

ПРИМЕРЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ 1-ГО И ТИПОВОГО ЭТАЖЕЙ



*Рекомендуемая высота 1-го этажа не менее 4.2 м от пола до пола

ВАРИАНТЫ КВАРТИРОГРАФИИ














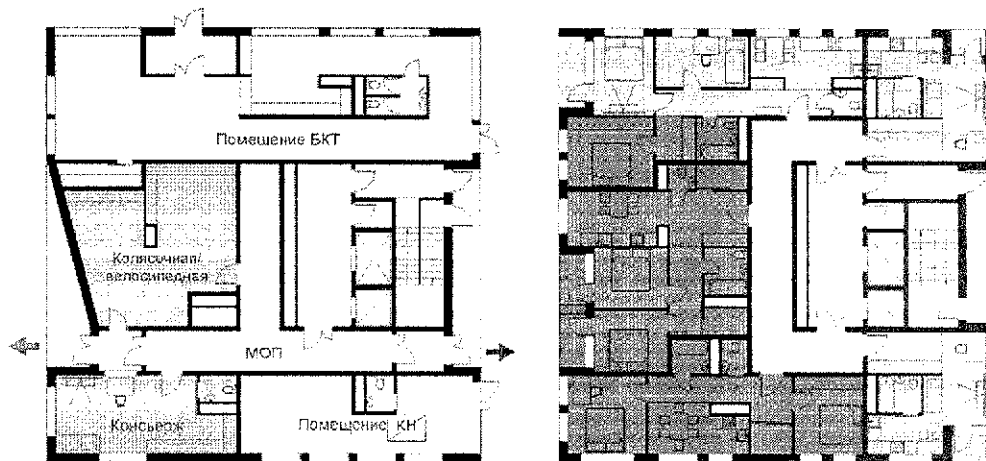
- | | | | |
|---|---|--|--|
|  Студия |  3к квартира |  Консьерж |  Выход на двор |
|  1к квартира |  4к квартира |  Колесочная/ велосипедная |  Выход на улицу |
|  2к квартира |  МОП |  Помещение КН | |

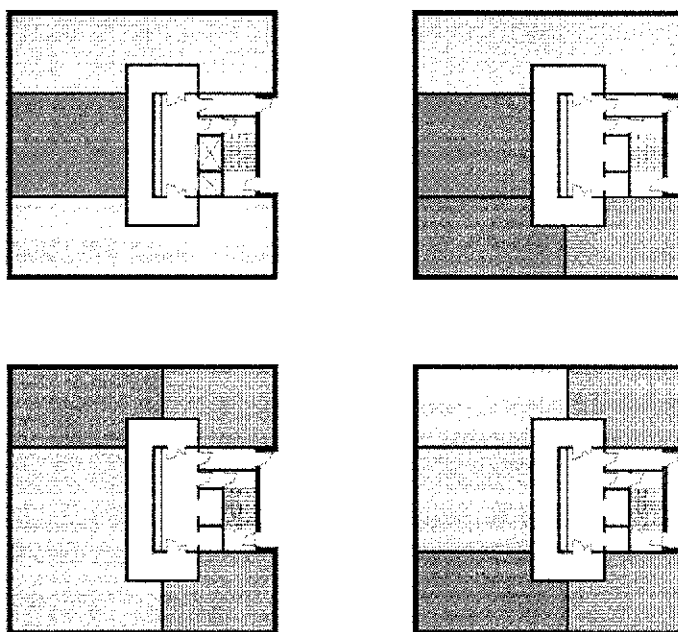
Рис. 12. Вариант 2 планировочных решений 1-го и типового этажей, варианты варианты квартирографии многоквартирного жилого дома

ПРИМЕРЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ 1-ГО И ТИПОВОГО ЭТАЖЕЙ



*Рекомендуемая высота 1-го этажа не менее 4.2 м от пола до пола

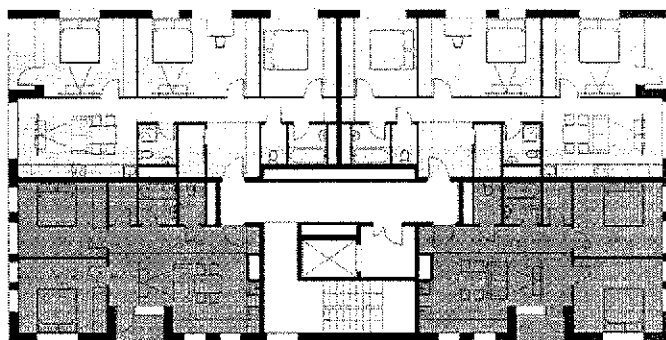
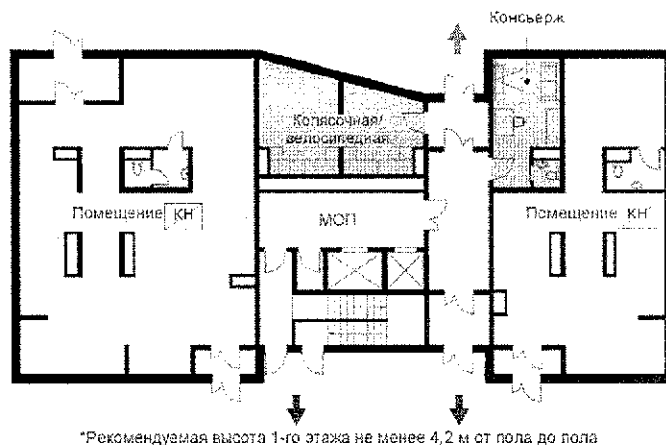
ВАРИАНТЫ КВАРТИРОГРАФИИ



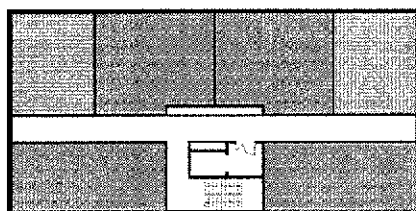
- | | | | | | | | |
|--|-------------|--|-------------|--|--------------------------|--|----------------|
| | Студия | | 3к квартира | | Консьерж | | Выход во двор |
| | 1к квартира | | 4к квартира | | Колысочная/ велосипедная | | Выход на улицу |
| | 2к квартира | | МОП | | Помещение КН | | |

Рис. 13. Вариант 3 планировочных решений 1-го и типового этажей, варианты варианты квартирографии многоквартирного жилого дома

ПРИМЕРЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ 1-ГО И ТИПОВОГО ЭТАЖЕЙ



ВАРИАНТЫ КВАРТИРОГРАФИИ



	Студия		3к квартира		Консьерж		Выход во двор
	1к квартира		4к квартира		Колясочная/ велосипедная		Выход на улицу
	2к квартира		МОП		Помещение КН		

Рис. 14. Вариант 4 планировочных решений 1-го и типового этажей, варианты варианты квартирографии многоквартирного жилого дома

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 разработке проекта планировки территории микрорайона индивидуальной, блокированной жилой застройки рекомендуется придерживаться правил планировки в соответствии планом - схемой условного микрорайона малоэтажной, блокированной жилой застройки представленном на рисунке 15.

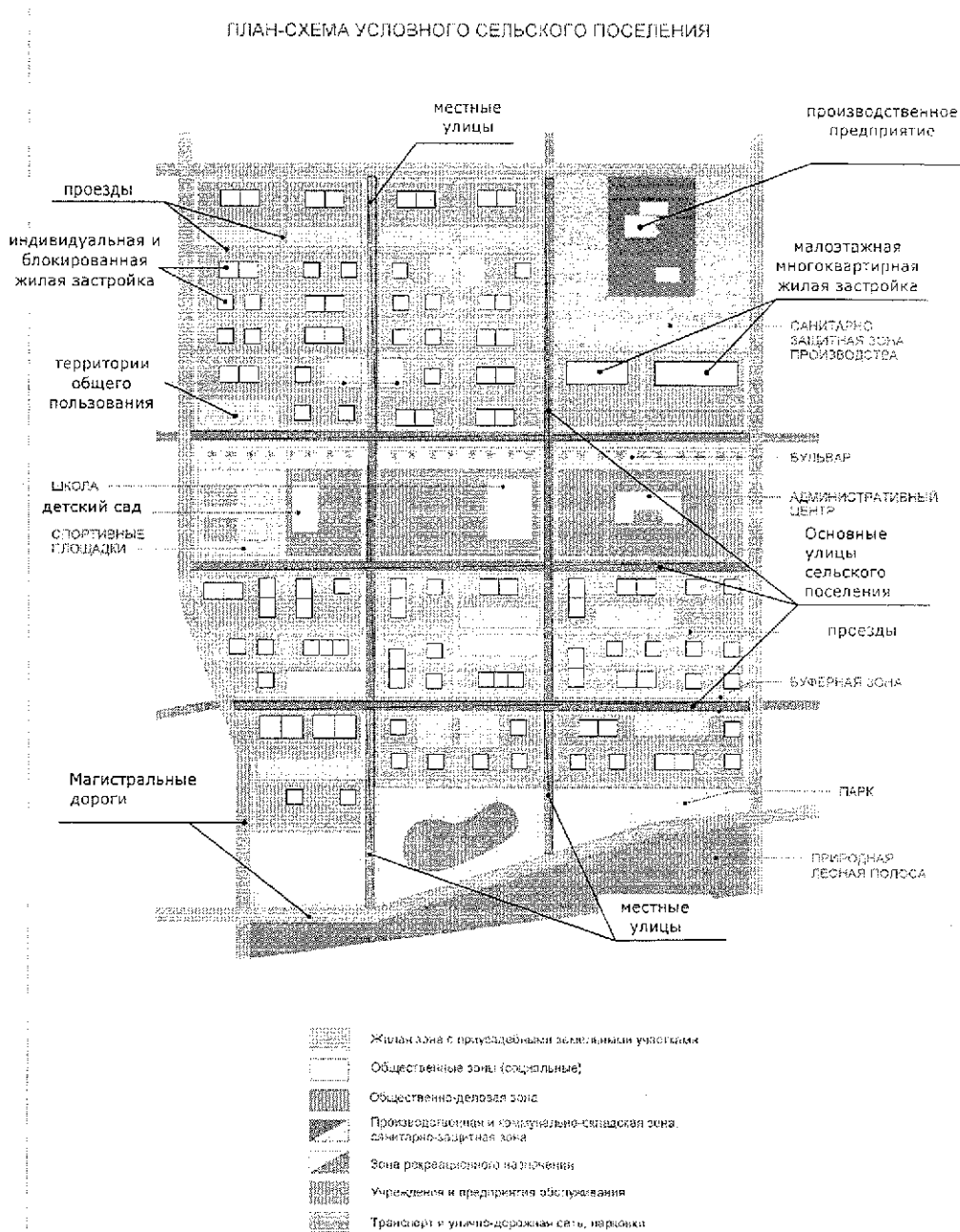


Рис. 15. План - схема условного микрорайона малоэтажной, блокированной жилой застройки

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

3.5. При проектировании микрорайона индивидуальной, блокированной жилой застройки рекомендуется придерживаться правил планировки в соответствии с условной моделью микрорайона, представленной на рисунке 16.

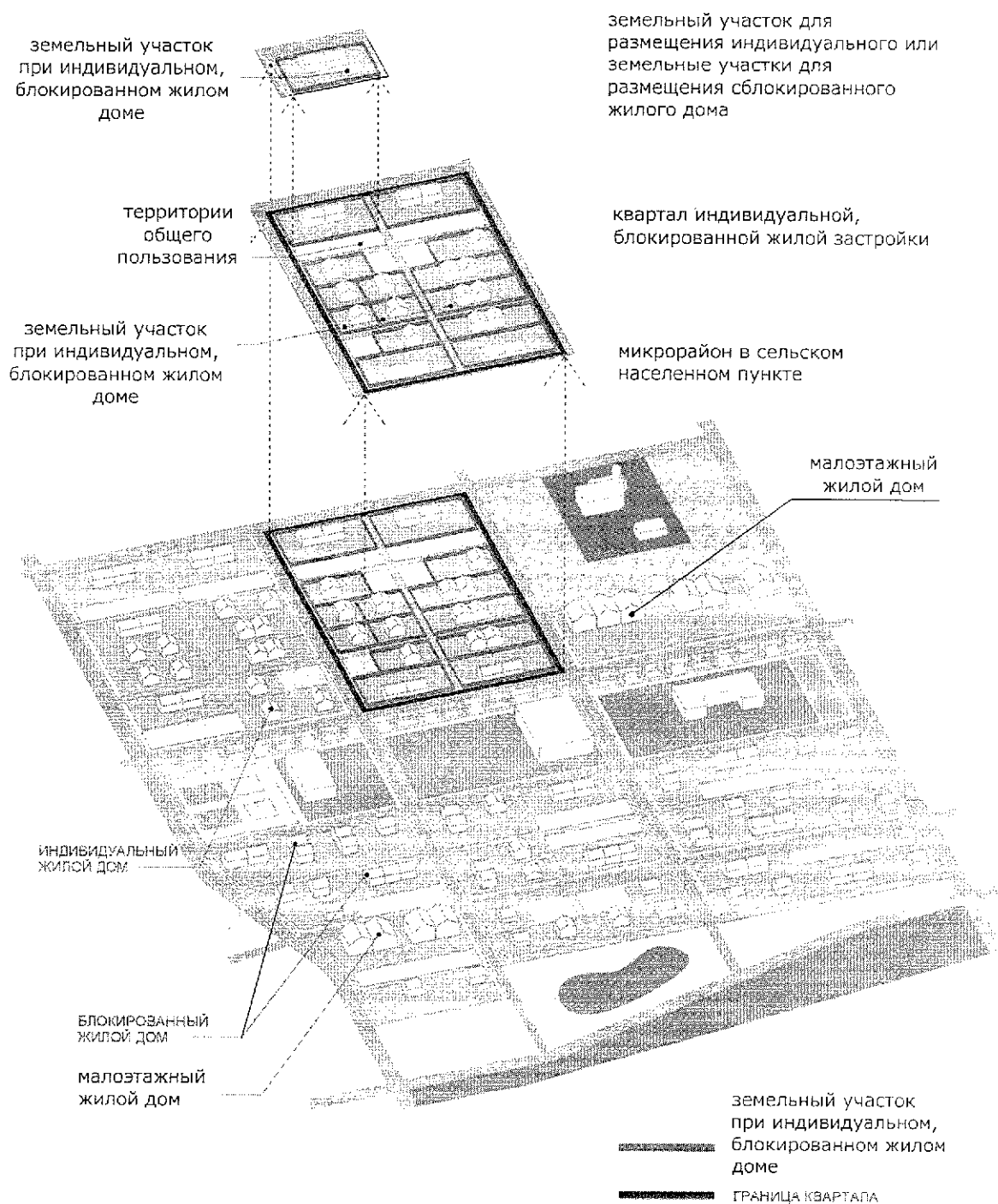


Рис. 16. Условная модель микрорайона

3.6. 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.

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

3.8. При формировании планировочной и объемно-планировочной структуры микрорайона индивидуальной, блокированной жилой застройки, рекомендуется придерживаться типов жилых моделей представленных на рисунке 17.

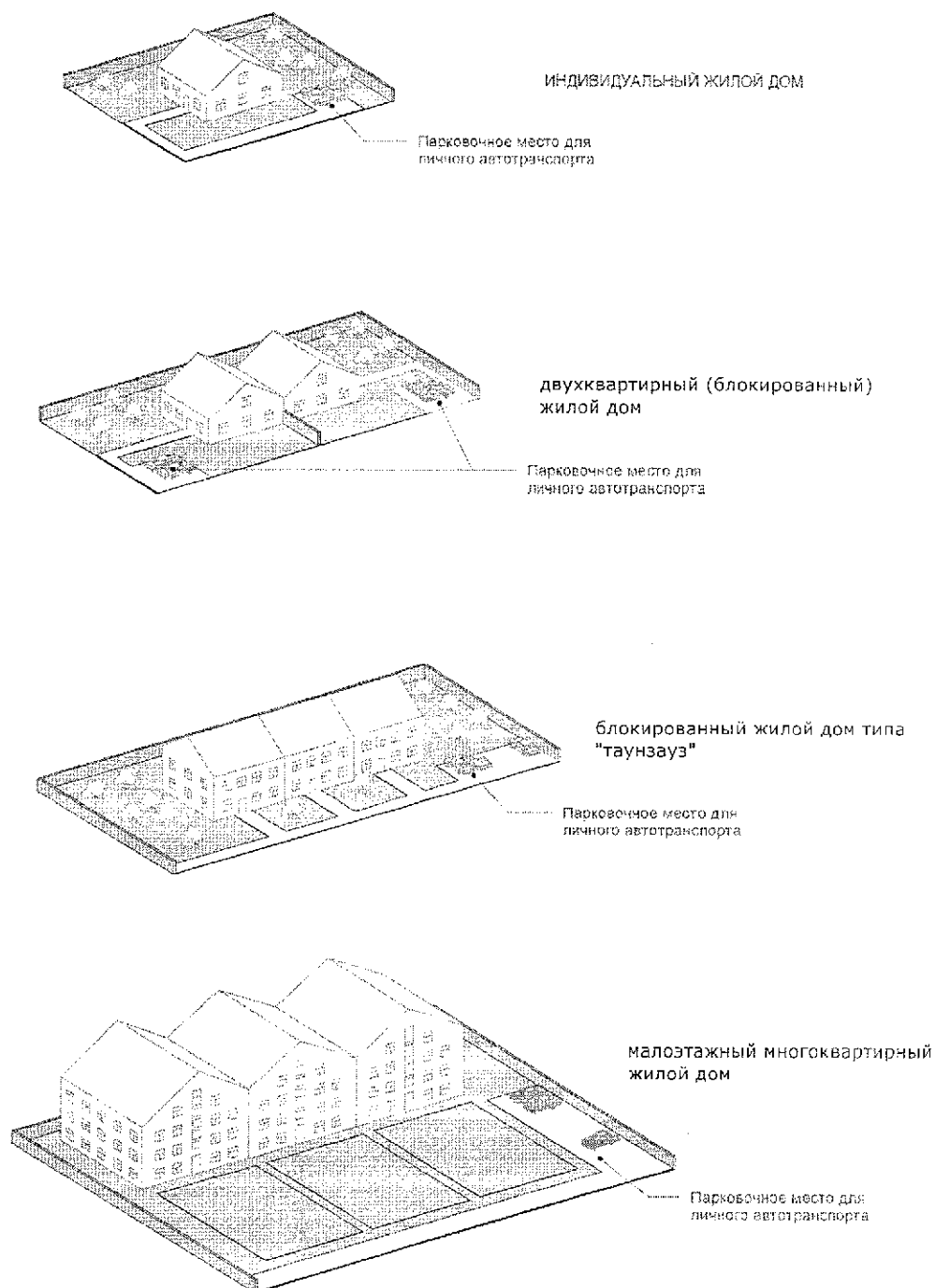


Рис. 17. Типы жилых моделей

3.9. При разработке проектов планировки территории и проектной документации на строительство индивидуальных блокированных жилых домов, рекомендуется придерживаться структуры индивидуальной, блокированной жилой застройки представленной на рисунке 18.

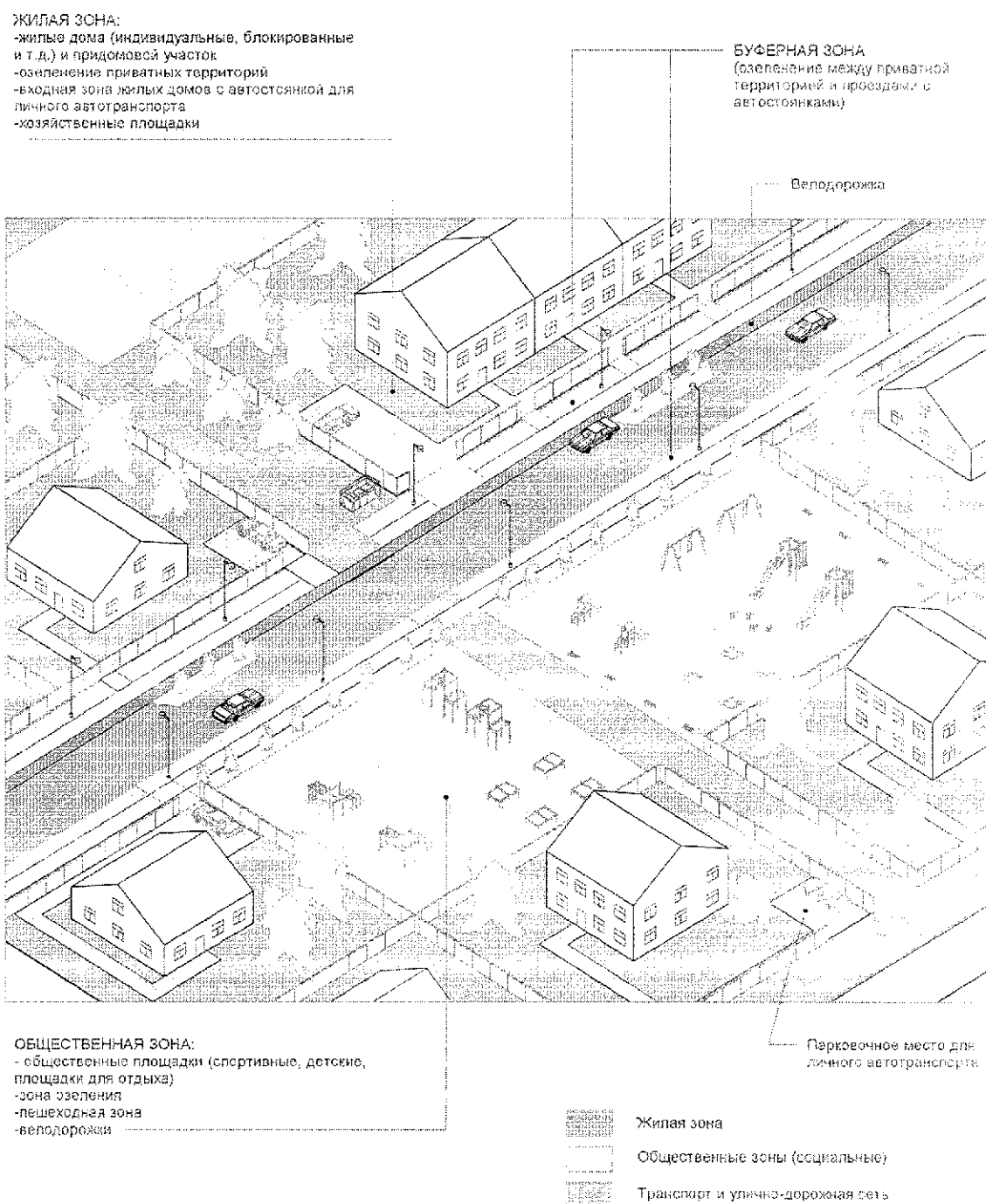


Рис. 18. Структура индивидуальной, блокированной жилой застройки

3.10. При разработке проектов планировки территории и проектной документации на строительство индивидуальных блокированных жилых домов, рекомендуется придерживаться структуры улично-дорожной сети представленной на рисунке 19.

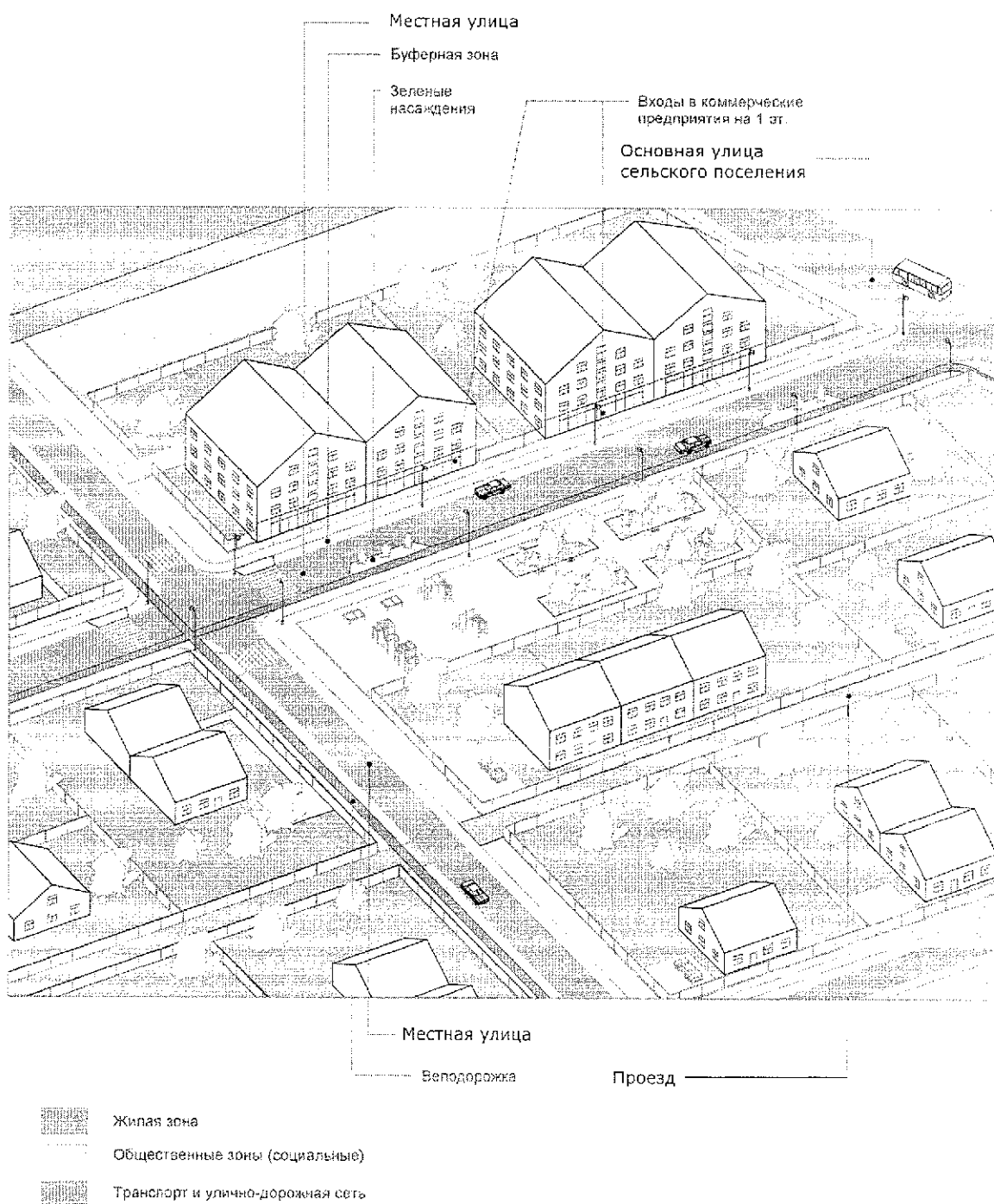
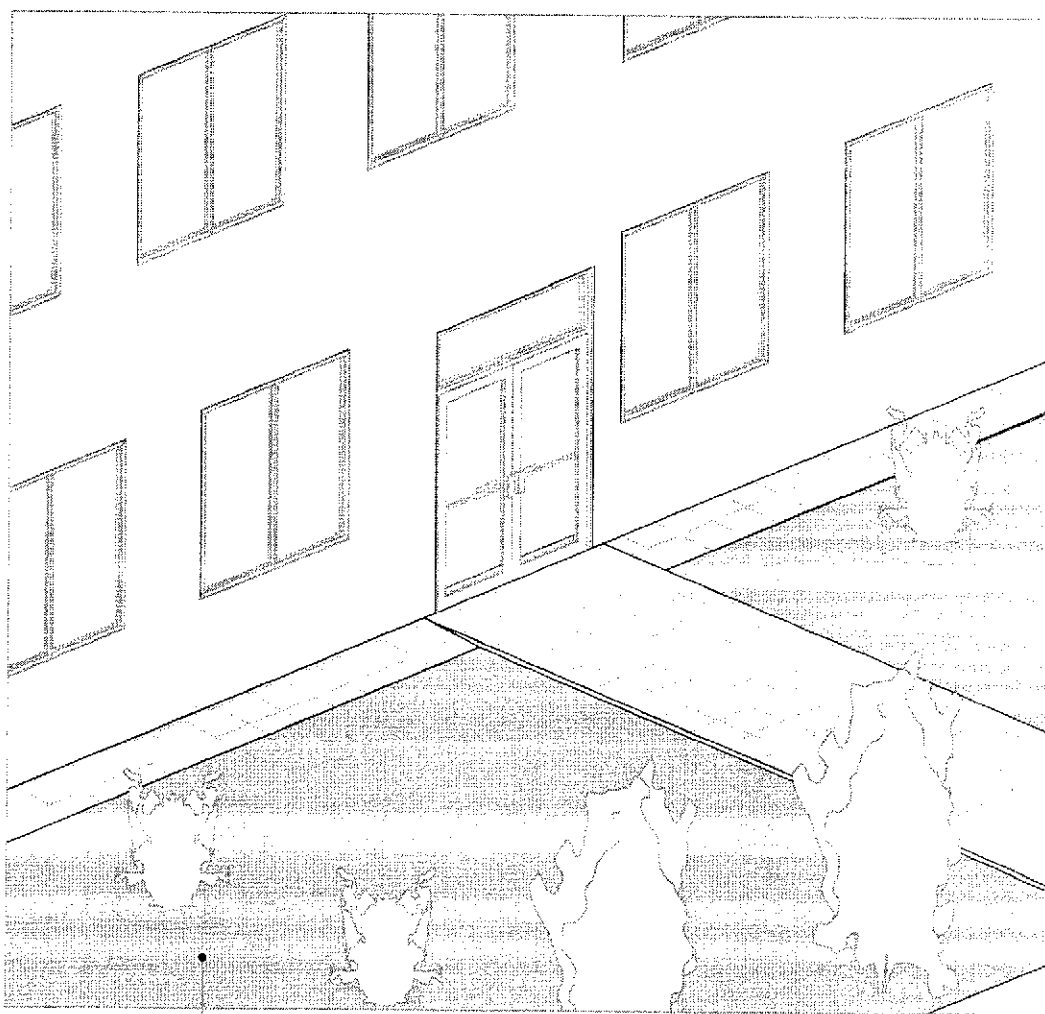


Рис. 19. Структура улично-дорожной сети

3.11. 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 Региональных нормативов градостроительного проектирования Псковской области, утвержденных постановлением Администрации Псковской области от 22.01.2013 № 18 и СП 59.13330.2012, актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения".

3.12. Примерная схема обеспечения безбарьерного доступа при входе в многоквартирный малоэтажный жилой дом представлена на рисунке 20.



ПРИДОМОВОЙ УЧАСТОК
С ОЗЕЛЕНИЕМ

Рис. 20. Примерная схема обеспечения безбарьерного доступа при входе в многоквартирный малоэтажный жилой дом

3.13. При разработке проектов планировки территории и проектной документации на строительство индивидуальных, блокированных жилых домов при размещении многоквартирных малоэтажных жилых домов, планируемых для размещения вдоль основных и местных улиц в сельских населенных пунктах на первых этажах домов рекомендуется предусматривать встроенные помещения обслуживания коммерческого назначения

3.14. Примерная схема размещения встроенных помещений обслуживания коммерческого назначения представлена на рисунке 21.

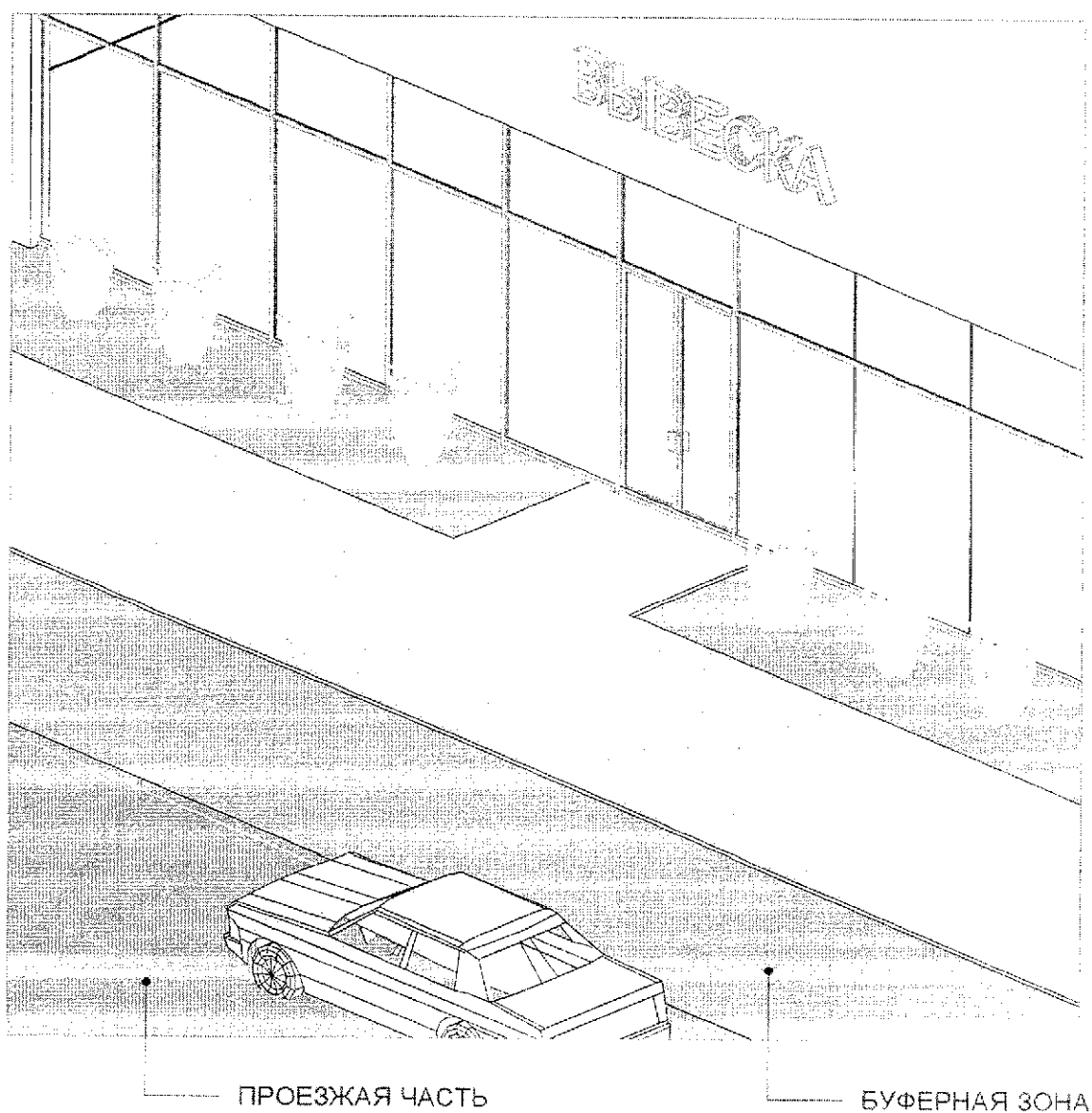


Рис. 21. Примерная схема размещения встроенных помещений обслуживания коммерческого назначения