



СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГУЛЬКЕВИЧСКИЙ РАЙОН

**РЕШЕНИЕ**

от 26.08.2022

№12

г. Гулькевичи

**О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Гулькевичский район от 27 октября 2017 г. № 21 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Отрадо-Ольгинского сельского поселения Гулькевичского района»**

В соответствии со статьей 29.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 14 декабря 2021 г. № 330 «О внесении изменений в приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», поручения главы (губернатора) Краснодарского края от 7 февраля 2022 г. № 3360, Совет муниципального образования Гулькевичский район р е ш и л:

1. Внести изменения в приложение к решению Совета муниципального образования Гулькевичский район от 27 октября 2017 г. № 21 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Отрадо-Ольгинского сельского поселения Гулькевичского района» (прилагаются).

2. Администрации муниципального образования Гулькевичский район:

1) опубликовать настоящее решение в общественно-политической газете Гулькевичского района «В 24 часа» (далее – газета «В 24 часа»), полный текст решения – в официальном сетевом издании газеты «В 24 часа» [www.hour24.ru](http://www.hour24.ru) и разместить на официальном сайте муниципального образования Гулькевичский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.gulkevichi.com](http://www.gulkevichi.com);

2) разместить настоящее решение в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП) в срок, не превышающий пяти дней со дня вступления в силу настоящего решения.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета муниципального образования Гулькевичский район по жилищно-коммунальному хозяйству, аграрно-промышленным вопросам, строительству и архитектуре (Беседин А.В.).

4. Решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель Совета муниципального  
образования Гулькевичский район

\_\_\_\_\_ Л.В. Перевертайло

Глава муниципального образования  
Гулькевичский район

\_\_\_\_\_ А.А. Шишкин

Приложение  
к решению Совета муниципального  
образования Гулькевичский район  
от 26.08.2022 №12

ИЗМЕНЕНИЯ,  
вносимые в приложение к решению Совета муниципального образования  
Гулькевичский район от 27 октября 2017 г. № 21 «Об утверждении нормативов  
градостроительного проектирования Отрадо-Ольгинского сельского поселения  
Гулькевичского района»

1. В части I. «ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ»:

1) в статье 1. «Параметры застройки жилых зон»:

а) пункт 4 изложить в новой редакции:

«Расчетное количество жителей при застройке многоквартирными домами рассчитывается по формуле  $P/22$ , где  $P$  - площадь квартир.

Расчетное количество жителей при застройке индивидуальными и блокированными жилыми домами определяется из соотношения: три человека на одно домовладение.»;

б) пункт 5 изложить в новой редакции:

«Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон приведены в таблице № 1.

«Таблица № 1

Территориальные зоны	Предельный коэффициент плотности жилой застройки
Зона застройки многоэтажными жилыми домами	0,9
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	0,7
Зона застройки малоэтажными жилыми домами	0,5
Зона застройки блокированными жилыми домами	0,7
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	0,7

Примечание:

1) при комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства;

2) при расчете предельного коэффициента плотности застройки жилой зоны учитывается площадь территории рекреационной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории.»;

в) таблицу № 2 с примечанием в пункте б изложить в новой редакции:

«Таблица № 2

Тип площадки	Расчетная единица	Площадь площадки на расчетную единицу	Минимальный размер площадки, м <sup>2</sup>
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	100 м <sup>2</sup> площади квартир	2,5	20
Для отдыха взрослого населения	100 м <sup>2</sup> площади квартир	0,4	5
Для занятий физкультурой и спортом	100 м <sup>2</sup> площади квартир	7,5	40
Озелененные территории	Площадь участка	Согласно предельным параметрам вида разрешенного использования	Согласно предельным параметрам вида разрешенного использования

Примечание:

1) устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста не допускается на крышах зданий, строений, сооружений выше двух надземных этажей и выше 10 метров от средней планировочной отметки земли проектируемого объекта капитального строительства;

2) устройство площадок для занятий физкультурой не допускается на крышах зданий, строений, сооружений выше пяти надземных этажей и выше 21 метра от средней планировочной отметки земли проектируемого объекта капитального строительства;

3) площадки для занятий физкультурой и спортом, размещаемые на крышах зданий, строений, сооружений выше двух надземных этажей и выше 10 метров от средней планировочной отметки земли проектируемого объекта капитального строительства, должны быть оборудованы сплошным сетчатым ограждением сверху и по периметру высотой не менее 4 метров;

4) при комплексном развитии территории допускается сокращение площадок для занятий физкультурой в случае устройства плоскостных спортивных сооружений (спортивных площадок) общего пользования площадью не менее расчетной площади таких площадок;

5) не допускается сокращать расчетную площадь площадок для игр детей и для занятия физкультурой за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.»;

г) пункт 7 изложить в новой редакции:

«7. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м, площади квартир.

В границах земельного участка проектируемых жилых домов следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки

легковых автомобилей посетителей из расчёта одно машино-место (парковочное место) на 600 кв. м. площади квартир, удалённые от подъездов (входных групп) не более чем на 200 м.

При комплексном развитии территории допускается предусматривать места для хранения и парковки автомобилей вне границ земельного участка проектируемого объекта, но не более 60% от общего расчетного количества парковочных мест, при их пешеходной доступности (длине пути) не более 500 м до входной группы в объект капитального строительства.

Размещение парковок общего пользования должно осуществляться с учетом обеспечения экологической безопасности и снижения негативного воздействия на окружающую среду, здоровье и благополучие населения, при этом допускается размещение гостевых стоянок посетителей жилых зон и объектов обслуживания в карманах улиц и дорог без санитарных и иных разрывов.

При разработке поперечных профилей улиц и дорог рядовой посадкой деревьев считается полоса со стоящими в одну линию не менее 5 деревьев на расстоянии не дальше 5 метров друг от друга.

При расчете потребности в обеспеченности территории многоквартирной жилой застройки парковочными местами, машино-места в механизированных и полумеханизированных стоянках автомобилей не учитываются.

Парковка семейного типа – два или более парковочных места, размещенных последовательно друг за другом и (или) друг над другом, и не имеющих обособленного выезда из каждого парковочного места.

При расчете общего количества парковочных мест семейные парковки учитываются как одно парковочное место.

Расчетное количество машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей (располагаются в границах земельного участка) на земельных участках для объектов общественного назначения следует принимать в значениях, указанных в таблице № 7.

При комплексном развитии территории допускается сокращать расчетное количество мест для постоянного хранения и парковки автомобилей для застройки многоквартирными домами за счет плоскостных парковок гипер- и супермаркетов или многофункциональных центров, в составе которых отсутствуют многоквартирные дома, общежития и гостиницы, на количество машино-мест согласно формуле:  $K_{ПМ} \times 0,2$ , где  $K_{ПМ}$  - количество парковочных мест на плоскостных парковках гипер- и супермаркетов или многофункциональных центров, при условии, что такие парковки расположены в радиусе 400 метров от проектируемых многоквартирных домов.»;

д) дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«При развитии существующей жилой застройки, реконструкции кварталов, не допускается локальная реконструкция или точечная застройка жилыми домами при планируемом строительстве жилья, не обеспеченного объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами, в

соответствии установленными нормативами обеспеченности и доступности для населения. При реконструкции необходимо обеспечивать снижение пожарной опасности застройки, улучшение санитарно-гигиенических условий, повышения уровня озеленения и благоустройства территории и комфортности проживания населения.».

2) В статье 2. «Расчетные показатели объектов, предназначенных для автомобильных дорог, улично-дорожной сети, объектов хранения и обслуживания транспорта»:

а) пункт 3 изложить в новой редакции:

«3. Расчетные показатели объектов улично-дорожной сети на территории населенных пунктов поселения следует принимать в значениях, указанных в таблице № 6.

«Таблица №6

Наименование показателя	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Примечание
	Единица измерения	Величина показателя	
Плотность улично-дорожной сети (улицы, дороги, проезды общего пользования), в границах красных линий	км/1 км <sup>2</sup>	10	учитываются все типы улиц, дорог, проездов с твердым покрытием
Плотность сети велосипедных дорожек, в границах красных линий	км/1 км <sup>2</sup>	10	

При разработке проектов планировки территории профили улиц формируются в соответствии с п. 5.5.45 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 (в редакции приказа от 14 декабря 2021 г. № 330).»;

б) пункт 4 изложить в новой редакции:

«4. Минимально допустимое количество машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей у объектов общественного назначения следует принимать в значениях, указанных в таблице № 7.

«Таблица № 7

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Количество машино-мест (парковочных мест) на расчетную единицу
1	2	3
<b>Здания и сооружения</b>		
Административные общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения, учреждения, оказывающие государственные и (или) муниципальные услуги.	100 м <sup>2</sup> общей площади	1
Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения,	60 м <sup>2</sup> общей площади	1

страховые компании, научные и проектные организации		
Промышленные предприятия	6-8 работающих в двух смежных сменах	1
Здания и комплексы многофункциональные		Принимать отдельно для каждого функционального объекта в составе МФЦ
<b>Образовательные учреждения</b>		
Дошкольные образовательные организации	1 объект	Не менее 7
	100 детей	Не менее 5 для единовременной высадки
Общеобразовательные организации	1 объект	Не менее 8
	1000 обучающихся	Не менее 15 для единовременной высадки
Высшие и средние специальные учебные заведения	м <sup>2</sup> общей площади	140
<b>Медицинские организации</b>		
Больницы		Принимать в соответствии с заданием на проектирование
Поликлиники		Принимать в соответствии с заданием на проектирование
<b>Спортивные объекты</b>		
Спортивные объекты с местами для зрителей	25 мест для зрителей	1
		+25 машино-мест на 100 работающих
Спортивные тренировочные залы, спортклубы, спорткомплексы (теннис, конный спорт, горнолыжные центры)	35 м <sup>2</sup> общей площади до 1000 м <sup>2</sup> / 50 м <sup>2</sup> общей площади более 1000 м <sup>2</sup>	1 Но не менее 25 машино-мест на объект
<b>Учреждения культуры</b>		
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки		По заданию на проектирование
Дома культуры, клубы, танцевальные залы	6 единовременных посетителя	1
Парки культуры и отдыха	100 единовременных посетителей	20
<b>Торговые объекты</b>		
Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли)	35 м <sup>2</sup> общей площади	1
Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты,	40 м <sup>2</sup> общей площади	1

универсамы, универмаги, предприятия торговли и т.п.), аптеки и аптечные магазины, фотосалоны, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны парикмахерские.		
Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (автосалоны, мебельные, бытовой техники и т.п.) от 500 м <sup>2</sup>	70 м <sup>2</sup> общей площади	1
Рынки	50 м <sup>2</sup> общей площади	1
<b>Объекты общественного питания</b>		
Рестораны и кафе, клубы	5 посадочных места	1
<b>Объекты гостиничного размещения</b>		
Гостиницы до 1000 м <sup>2</sup> общей площади	150 м <sup>2</sup> общей площади	1
Гостиницы свыше 1000 м <sup>2</sup> общей площади	250 м <sup>2</sup> общей площади	1 Но не менее 6
<b>Объекты коммунально-бытового обслуживания</b>		
Объекты бытового обслуживания, (ателье, химчистки, прачечные, мастерские)	30 м <sup>2</sup> общей площади	1 Но не менее 1
<b>Вокзалы</b>		
Вокзалы всех видов транспорта, в том числе аэропорты, речные вокзалы		По заданию на проектирование
Станции технического обслуживания, автомойки	1 бокс	1

Примечание:

1) рядом с границами участков объектов образования необходимо предусматривать места для кратковременной остановки автотранспорта родителей, привозящих детей, на расстоянии не более 50 м от входов, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;

2) длина пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей до объектов в зонах массового отдыха не должна превышать 1 000 м.;

3) при расчете общей площади не учитывается площадь встроенно-пристроенных гаражей-стоянок и неотапливаемых помещений;

4) число мест на автостоянках гостиниц, имеющих в своем составе открытые для сторонних посетителей предприятия питания, торговли, культурно-массового назначения, следует увеличивать с учетом вместимости этих предприятий, но не более чем на 20%;

5) допускается стоянки для объектов социального назначения размещать на территориях общего пользования, на части автомобильной дороги и (или) территории, примыкающей к проезжей части и (или) тротуару и иных объектов улично-дорожной сети, на расстоянии не более 50 м от входов на территорию в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.



Нормативные разрывы от таких парковок не устанавливаются;

б) для гостиниц и мотелей следует предусматривать стоянки для легковых автомобилей обслуживающего персонала не менее 10% числа работающих;

7) для встроенных в здание гостиниц учреждений обслуживания, доступных для использования населением, следует предусматривать дополнительные открытые стоянки для временного хранения автомобилей в соответствии с требованиями настоящих Нормативов;

8) при размещении параллельных парковок в карманах улиц и дорог, а также на внутриквартальных территориях, минимальное расстояние между группами отдельно стоящих площадок для парковки транспортных средств не должно быть менее 2,5 метров, с целью организации прохода и островка безопасности;

9) при проектировании спортивного объекта в составе единого комплекса допускается учитывать парковочные места смежных объектов, но не более 30% от их количества, и расположенных не далее 400 м от проектируемого объекта.»;

в) дополнить статью пунктом 10 следующего содержания:

«10. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м, площади квартир.

В границах земельного участка проектируемых жилых домов следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета одно машино-место (парковочное место) на 600 кв. м. площади квартир, удаленные от подъездов (входных групп) не более чем на 200 м.

При комплексном развитии территории допускается предусматривать места для хранения и парковки автомобилей вне границ земельного участка проектируемого объекта, но не более 60% от общего расчетного количества парковочных мест, при их пешеходной доступности (длине пути) не более 500 м до входной группы в объект капитального строительства.

Размещение парковок общего пользования должно осуществляться с учетом обеспечения экологической безопасности и снижения негативного воздействия на окружающую среду, здоровье и благополучие населения, при этом допускается размещение гостевых стоянок посетителей жилых зон и объектов обслуживания в карманах улиц и дорог без санитарных и иных разрывов.».

3) В статье 3. «Расчетные показатели объектов, относящихся к области образования»:

а) пункт 2 изложить в новой редакции:

«2. Расчетные показатели дошкольных образовательных организаций следует принимать в значениях, указанных в таблице № 10.

Таблица № 10

№ п/п	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		единица измерения	величина	единица измерения	величина
1.	Дошкольная образовательная организация общего типа	Мест на 1000 жителей	по расчету*	м	500 **
2.	Дошкольная образовательная организация специализированного типа	% от численности детей 1 - 6 лет	3	Не нормируется	
3.	Дошкольная образовательная организация оздоровительная	% от численности детей 1 - 6 лет	12		

**Примечания:**

\* Расчетное количество мест в объектах дошкольного образования определяется по формуле:

$$P_{\text{ООШ}} = \frac{\left( (K_7 + K_8 + K_9 + K_{10} + K_{11} + K_{12} + K_{13} + K_{14} + K_{15}) + ((K_{16} + K_{17}) \times 0,75) \right) \times 1000}{N}$$

где:

$K_7-K_{17}$  - количество детей одного возраста, где 7-17 ( $K_п$ ) возраст от 7 до 17 лет;

$N$  - общее количество населения;

$P_{\text{ООШ}}$  - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

Показатели рассчитываются, опираясь на количественные данные ( $K_п$ ) возрастно-полового состава населения Отрадо-Ольгинского сельского поселения, управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея ([https://krsdstat.gks.ru/population\\_kk](https://krsdstat.gks.ru/population_kk)), на год, предшествующий расчетному.

В случае отсутствия расчетных показателей в местных нормативах градостроительного проектирования, показатели могут быть рассчитаны в рамках подготовки документации по планировке территории.»;

б) пункт 3 изложить в новой редакции:

«3. Расчетные показатели общеобразовательных организаций следует принимать в значениях, указанных в таблице № 11.

Таблица № 11

№ п/п	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности	Максимально допустимый уровень территориальной доступности

		единица измерения	величина	единица измерения	величина
1.	Общеобразовательная организациями: школа, лицеями, гимназия, кадетское училище	Учащихся на 1000 жителей	по расчету*		500
2.	Межшкольный учебно-производственный комбинат	% от численности школьников	8	Не нормируется	
3.	Профессиональные образовательные организации (колледжи)	По заданию на проектирование		Минут транспортной доступности	30

Примечания:

1)\* Расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования определяется по формуле:

$$P_{\text{доо}} = \frac{\left( \left( (K_0 + K_1 + K_2) \times 0,3 \right) + (K_3 + K_4 + K_5 + K_6) \right) \times 1000}{N}$$

где:

$K_0$ - $K_6$  - количество детей одного возраста, где 0-6 ( $K_0$ ) возраст от 2 мес. до 6 лет;

$N$  - общее количество населения;

$P_{\text{доо}}$  - расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел.

Показатели рассчитываются, опираясь на количественные данные ( $K_0$ ) возрастно-полового состава населения Отрадо-Ольгинского сельского поселения, управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея ([https://krsdstat.gks.ru/population\\_kk](https://krsdstat.gks.ru/population_kk)), на год, предшествующий расчетному.

В случае отсутствия расчетных показателей в местных нормативах градостроительного проектирования, показатели могут быть рассчитаны в рамках подготовки документации по планировке территории.

2)\*\* Размещение общеобразовательных организаций допускается на расстоянии транспортной доступности: для учащихся начального общего образования - 15 мин (в одну сторону), для учащихся основного общего и среднего общего образования - не более 50 мин (в одну сторону).

3) Здания общеобразовательных организаций следует размещать в соответствии с требованиями СП 2.4.3648-20 и СП 251.1325800.2016.

4) Учреждения начального профессионального образования - профессионально-технические училища следует размещать в соответствии с требованиями СП 279.1325800.2016.».

4) Статью 6. «Расчетные показатели объектов, относящихся к области озеленения территории» изложить в новой редакции:

«1. Площадь озелененных территорий общего пользования - парков, садов, бульваров, скверов, размещаемых на селитебной территории поселения,

- следует определять исходя из минимально допустимого уровня обеспеченности 16 кв. м/чел., в том числе в жилом районе - 6 кв. м/чел.

Озелененные территории общего пользования жилых районов выделяются в границах территориальных зон жилой застройки (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) и общественно-деловой застройки.

2. При комплексном развитии территории допускается сокращение озелененных территорий общего пользования жилых районов, но не более чем на 50% при высадке деревьев (лиственный посадочный материал диаметром штамба от 4 см) на проектируемой территории, в том числе в границах территорий общего пользования, из расчета 1 дерево на 20 кв. м. Деревья, высаживаемые в рамках требований к озеленению земельных участков, в расчете сокращения озелененных территорий общего пользования жилых районов не учитываются.

3. В поселении необходимо предусматривать непрерывную систему озелененных территорий и других открытых пространств.

На озелененных территориях нормируются:

- соотношение территорий, занятых зелеными насаждениями, элементами благоустройства, сооружениями и застройкой;
- габариты допускаемой застройки и ее назначение.

4. Допустимые показатели баланса объектов в границах озелененных территорий общего пользования жилых районов:

Наименование объекта	Значение показателя, %
Зеленые насаждения	не менее 70
Аллеи, пешеходные дорожки, велодорожки	не более 10
Площадки	не более 12
Сооружения	не более 8

».

5) Дополнить статью 7.1. следующего содержания:

«Статья 7.1. Расчетные показатели пунктов участковых уполномоченных полиции»

Расчетные показатели территориальной доступности и обеспеченности населения пунктами участковых уполномоченных полиции следует принимать в соответствии с пунктом 4.3.73 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015г. № 78 (в редакции приказа от 14 декабря 2021г. № 330).».

2. В части III. «ПРАВИЛА И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОСНОВНОЙ ЧАСТИ МЕСТНЫХ НОРМАТИВОВ»:

1) Статью 17. «Назначение местных нормативов» дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. «Границы территориальных зон устанавливаются при подготовке правил землепользования и застройки на основании утвержденной документации территориального планирования в соответствии с

Градостроительным кодексом Российской Федерации и градостроительного кодекса Краснодарского края

Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований края;
- границам муниципальных образований края;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

Состав территориальных зон, а также особенности использования размещаемых на них земельных участков определяются градостроительными регламентами правил землепользования и застройки, в которых должны быть учтены ограничения, установленные градостроительным, земельным, водным, лесным, природоохранным, санитарным и другим законодательством, а также требования СП 42.13330 и настоящих Нормативов.

В составе территориальных зон в соответствии с градостроительным законодательством могут выделяться земельные участки общего пользования занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами, предназначенными для удовлетворения общественных интересов населения. Порядок использования земель общего пользования определяется органами местного самоуправления.

При разработке проектов правил землепользования и застройки сельского поселения озелененные территории общегородского значения должны быть выделены в отдельные территориальные зоны.

В правилах землепользования и застройки предельные параметры застройки подлежат установлению с учетом положений пункта 29 раздела 3 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 (в редакции приказа от 14 декабря 2021 г. № 330).».

2) Статью 18. «Основные понятия, применяемые в местных нормативах» дополнить пунктами 8-18 следующего содержания:

«8) предельный коэффициент плотности жилой застройки - предельное максимальное отношение суммарной площади квартир в многоквартирных домах, площади блокированных и индивидуальных жилых домов, которую разрешается построить на земельном участке, а при комплексном развитии территории на земельных участках, с учетом уже существующих объектов капитального строительства, к площади земельного участка;

9) максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть

застроена, ко всей площади земельного участка, при определении которого площадь подземной части застройки и площадь стилобата до двух этажей не учитывается;

10) озелененная территория общегородского значения – территория, используемая населением в рекреационных целях в границах населенного пункта. В состав таких территорий как правило включаются парки, скверы, бульвары, набережные, лесопарки и другие рекреационные природные территории (за исключением озелененных территорий общего пользования жилых районов);

11) озеленение земельного участка – территория с газонным покрытием (травяной покров, создаваемый посевом семян специально подобранных трав) и высадкой посадочного материала. На участке необходимо высаживать минимальное количество деревьев (лиственный и хвойный посадочный материал диаметром штамба от 4 см) из расчета 7,5 деревьев на каждые 1000 кв. м, земельного участка;

12) процент озеленения земельного участка - отношение суммарной площади озеленения земельного участка ко всей площади земельного участка. При определении процента озеленения могут учитываться озелененные территории детских и спортивных площадок для отдыха взрослого населения. Проезды, тротуары, парковочные места, в том числе, с использованием газонной решетки (георешетки) не учитываются в определении процента озеленения;

13) предельное количество этажей - предельное допустимое количество суммы всех надземных этажей объекта капитального строительства;

14) предельная высота зданий, строений, сооружений - предельно допустимая высота объекта капитального строительства, которая рассчитывается в метрах от средней планировочной отметки земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли объекта капитального строительства, или конька кровли при уклоне кровли выше 30 градусов;

15) высотная доминанта - господствующий объект капитального строительства в элементе, части элемента планировочной структуры, высота которого больше или равна ширине или длине такого объекта. Минимальное расстояние между высотными доминантами должно составлять не менее 30 м;

16) высота первого этажа - минимально допустимая высота первого этажа здания, строения, сооружения, выходящего фасадом на красные линии, которая рассчитывается в метрах от чистовой отметки отделки пола первого этажа здания, строения, сооружения до чистовой отметки отделки пола второго этажа здания, строения, сооружения;

17) высота входной группы - максимально допустимая разница, в метрах, между отметкой уровня земли (твердого покрытия), примыкающей к зданию, строению, сооружению, и чистовой отметки отделки пола на входе в первый этаж здания, строения, сооружения;

18) стилобат - общая часть объекта (объектов) капитального строительства, высотой не более двух надземных этажей, в границах

допустимого размещения объекта капитального строительства и эксплуатируемой кровлей с возможностью проезда автомобилей и аварийных служб.»

Начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Гулькевичский район,  
главный архитектор

Г.Е. Зайцева