Проекто внесении изменений в нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденные решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 26 июня 2012 года №769 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик» (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 29 июля 2022 года №531)

Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик (далее - местные нормативы) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Местные нормативы включают в себя:

1) основную часть (расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения муниципального образования город-курорт Геленджик объектами местного значения, относящимися к областям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципального образования город-курорт Геленджик (далее - расчетные показатели);

2) материалы по обоснованию расчетных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов;

3) правила и область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов.

1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
	1. Параметры застройки жилых зон

1.1.1. В состав жилых зон включаются:

зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);

зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5 - 8 этажей, включая мансардный);

зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не более 4 этажей, включая мансардный);

зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами (не более 3 этажей) с приусадебными земельными участками;

зона застройки блокированными жилыми домами.

1.1.2. Подготовку генерального плана муниципального образования город-курорт Геленджик и внесение в него изменений, документации по планировке территории, проектирование отдельных объектов и застройку жилых зон следует осуществлять с соблюдением следующих условий:

1) наличие в каждом жилом районе необходимого количества объектов социального назначения, оборудованных системами видеонаблюдения и контроля с возможностью их интегрирования в АПК "Безопасный город" (детских дошкольных учреждений, школ, лечебных учреждений, почты и других объектов социального назначения, оборудованных системами видеонаблюдения и контроля с возможностью их интегрирования в АПК "Безопасный город"), инженерно-технического обеспечения, парковок и озеленения в соответствии с расчетными показателями, установленными местными нормативами (в случае отсутствия - нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края);

2) хранение индивидуального автотранспорта в зонах многоквартирной жилой застройки на автостоянках для постоянного, временного хранения и на гостевых автостоянках с учетом требований настоящих местных нормативов;

3) проектирование и прокладка необходимых коммуникаций для установки оконечных устройств муниципальной системы оповещения населения;

4) при размещении на земельных участках, на которых расположены жилые дома, объектов торговли и объектов по оказанию услуг населению необходимо учитывать требования Правил благоустройства территории муниципального образования город-курорт Геленджик, технических регламентов и санитарно-эпидемиологических норм и правил;

5) в многоквартирных жилых зданиях следует предусматривать встроенные в первые этажи или пристроенные помещения общественного назначения. При размещении многоквартирных жилых зданий по красной линии устройство входных узлов, пандусов, стилобатов, крылец должно осуществляться между красной линией и стеной здания в границах земельного участка объекта, а также с учетом обеспечения нормативных противопожарных разрывов от автостоянок;

6) в жилых зданиях допускается размещать встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека. При размещении помещений общественного назначения следует учитывать ограничения, установленные в пунктах 4.10, 4.11, 4.13 - 4.15 "СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003".

1.1.3. Размещение инженерных сооружений (индивидуальных котельных, отдельно стоящих ГРП, ГРПБ и ГРПШ, электроподстанций и т.д.) на линии застройки магистральных улиц разрешается только в особых технологически обоснованных случаях с обязательным архитектурным или средовым оформлением данного объекта.

1.1.4. Расчетное количество жителей при застройке многоквартирными домами рассчитывается по формуле П/22, где П - площадь квартир.

Расчетное количество жителей при застройке индивидуальными и блокированными жилыми домами определяется из соотношения: три человека на одно домовладение (на один жилой дом, входящий в состав блокированного жилого дома).

1.1.5. Предельный коэффициент плотности жилой застройки определяется по [таблице](#P1556) 1.

Таблица 1

Нормативные показатели

плотности застройки территориальных зон

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

Примечание

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.

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.

1.1.6. Размеры площадок на придомовой территории многоквартирных домов следует принимать в соответствии с таблицей 2.

Минимальный состав площадок на придомовой территории следует принимать в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78.

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип площадки | Расчетная единица | Площадь площадки на расчетную единицу (кв. м) | Минимальный размер площадки (кв. м) |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 100 кв. м площади квартир | 2,5 | 20 |
| Для отдыха взрослого населения | 1 человек | 0,4 | 5 |
| Для занятий физкультурой и спортом | 100 кв. м площади квартир | 7,5 | 40 |
| Озеленение придомовой территории | - | - | в соответствии с предельными параметрами градостроительного регламента Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Геленджик |

Примечание:

Информационные стенды размещаются на всех приватных придомовых территориях, в том числе на территории детских игровых площадок, площадок для занятий физкультурой взрослого населения, площадок отдыха взрослого населения в количестве не менее одного элемента на каждой площадке.

При группе жилых домов необходимо предусматривать площадки для выгула домашних животных.

1.1.7. При проектировании многоквартирных домов в границах земельного участка многоквартирного дома места для хранения и парковки личных автомобилей жителей в пределах многоквартирной застройки определяются с учетом численности жителей многоквартирного жилого дома, на основании документации по планировке территории и рассчитываются по формуле:

ММ = (РорОМСУ - №ИЖС) x k1 - ММstr x k2,

где:

ММ - число машино-мест (парковочных мест) в границах земельных участков многоквартирных жилых домов, входящих в границы элемента планировочной структуры, выделяемого проектом планировки территории;

РорОМСУ - численность населения территории, входящей в границы проекта планировки территории;

№ИЖС - расчетное количество жителей домов на участках индивидуального жилого строительства в границах проекта планировки территории (исходя из соотношения один участок - один дом). Хранение личного автотранспорта в границах индивидуального жилого строительства осуществляется в пределах участков жилой застройки и не требует организации машино-мест для постоянного хранения личного автотранспорта.

Разность: (РорОМСУ - №ИЖС) определяется в тыс. чел.;

k1 - обеспеченность населения личными автомобилями в автомобилях на тысячу человек (тыс. чел.). Сведения об обеспеченности населения личными автомобилями, используемые для определения количественных показателей машино-мест (парковочных мест), используются по состоянию на 1 января года утверждения проекта планировки территории.

Показатель обеспеченности населения личными автомобилями, используемый для определения количественных показателей машино-мест (парковочных мест) в пределах многоквартирной жилой застройки, определяется таблицей № 14 Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденной решением городской Думы Краснодара от 28.12.2021 № 26 п.3 "Об утверждении Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования город-курорт Геленджик";

ММstr - общее число парковочных мест в пределах улично-дорожной сети в границах проекта планировки территории, определенных в соответствии с требованиями законодательства о безопасности дорожного движения;

k2 - коэффициент, определяющий долю парковочных мест в границах проекта планировки территории, которые находятся в пределах улично-дорожной сети многоквартирной застройки и могут использоваться для постоянного хранения личного автотранспорта. Коэффициент в муниципальном образовании город-курорт Геленджик равен 0,8.

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях 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 обслуживаемых жилых домов не более чем на 200 м.

При проектировании многоквартирных домов в число парковочных мест (машино-мест) не допускается включение механизированных роторных парковок.

1.2. Расчетные показатели объектов, предназначенных для автомобильных дорог, улично-дорожной сети, объектов хранения и обслуживания транспорта

1.2.1. Улично-дорожная сеть дифференцируется по назначению, составу потока и скоростям движения транспорта на категории в соответствии с таблицей № 11.1 "СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*".

1.2.2. Основные расчетные параметры улично-дорожной сети приведены в таблице № 11.2 "СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*".

1.2.3. Расчетные показатели объектов, предназначенных для автомобильных дорог, улично-дорожной сети следует принимать в значениях, указанных в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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 км2 | 10 | учитываются все типы улиц, дорог, проездов с твердым покрытием |
| Плотность сети велосипедных дорожек, в границах красных линий | км/1 км2 | 10 |  |

1.2.4. Расчетное количество машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей на земельных участках для объектов общественного назначения следует принимать в значениях согласно таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование объектов | Расчетная единица | Количество машино-мест (парковочных мест) на расчетную единицу |
| 1 | 2 | 3 |
| Здания и сооружения |
| Административные общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения, оказывающие государственные и (или) муниципальные услуги | 100 кв. м общей площади | 1 |
| Деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании, научные и проектные организации до 5000 кв. м | 50 кв. м общей площади | 1 |
| Деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании, научные и проектные организации свыше 5000 кв. м | 80 кв. м общей площади |
| Здания и комплексы многофункциональные | - | Принимать отдельно для каждого функционального объекта в составе МФЦ |
| Промышленные предприятия | 6 - 8 работающих в двух смежных сменах | 1 |
| Дошкольные учреждения | 1 объект | Не менее 7 |
| 100 детей | Не менее 5 для единовременной высадки |
| Школы | 1 объект | Не менее 8 |
| 1000 обучающихся | Не менее 15 для единовременной высадки |
| Высшие и средние специальные учебные заведения | кв. м общей площади | 140 |
| Больницы | - | По заданию на проектирование |
| Поликлиники | - | По заданию на проектирование |
| Иные медицинские организации, не относящиеся к бюджетным медицинским организациям | 50 кв. м общей площади | 1 |
| Спортивные объекты с местами для зрителей | 25 мест для зрителей | 1 + 25 на 100 работающих |
| Спортивные тренировочные залы, спортклубы, спорткомплексы | 35 кв. м общей площади до 1000 кв. м/50 кв. м общей площади более 1000 кв. м | 1 (но не менее 25 на объект) |
| Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки | - | По заданию на проектирование |
| Дома культуры, клубы, танцевальные залы | 6 единовременных посетителей | 1 |
| Парки культуры и отдыха | 100 единовременных посетителей | 20 |
| Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги, предприятия торговли и т.п.), магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли), аптеки и аптечные магазины, фотосалоны, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны, парикмахерские, специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы, рынки | 40 кв. м общей площади | 1 |
| Рынки | 50 кв. м общей площади | 1 |
| Рестораны и кафе общегородского значения, клубы | 5 посадочных мест | 1 |
| Гостиницы до 1500 кв. м общей площади | 150 кв. м общей площади | 1 (но не менее 3 на 10 номеров) |
| Гостиницы общей площадью от 1500 кв. м до 5000 кв. м | 250 кв. м общей площади | 1 (не менее 10 на объект) |
| Гостиницы общей площадью 5000 кв. м и более | 300 кв. м общей площади | 1 (но не менее 20 на объект) |
| Гостиницы общей площадью 5000 кв. м и более (4 и 5 звезд) | 350 кв. м общей площади | 1 (но не менее 20 на объект) |
| Бани | 100 единовременных посетителей + 100 работающих | 20 + 10 |
| Объекты бытового обслуживания (парикмахерские, ателье, химчистки, прачечные, мастерские) | 30 кв. м общей площади | 1 |
| Вокзалы всех видов транспорта, в том числе аэропорты, речные вокзалы | - | По заданию на проектирование |
| Станции технического обслуживания, автомойки | 1 бокс | 1 |
| Рекреационные территории и объекты отдыха |
| Пляжи и парки в зонах отдыха (аквапарки) | 100 единовременных посетителей | 38 |
| Лесопарки и заповедники | 19 |
| Базы кратковременного отдыха | 29 |
| Береговые базы маломерного флота | 29 |
| Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы | 100 отдыхающих и обслуживающего персонала | 10 |
| Мотели и кемпинги | По расчетной вместимости |
| Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха | 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала | 19 |
| Садоводческие товарищества (гостевые автостоянки) | 10 участков | 4 |

При расчете общей площади не учитывается площадь встроенно-пристроенных гаражей-стоянок.

Примечания:

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 1000 м.

3) В городах - центрах туризма следует предусматривать стоянки автобусов и легковых автомобилей, принадлежащих туристам, число которых определяется расчетом. Указанные стоянки должны размещаться с учетом обеспечения удобных подходов к объектам туристского осмотра, но не далее 500 м от них и не нарушать целостный характер исторической среды.

4) При расчете общей площади не учитывается площадь встроенно-пристроенных гаражей-стоянок.

5) Допускаются 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.

6) 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 метра, с целью организации прохода и островка безопасности.

7) расчетные показатели машино-мест (парковочных мест), указанные в [таблице № 7](#P163), при строительстве или реконструкции объектов капитального строительства за счет бюджетных денежных средств применяются по заданию на проектирование.

1.2.5. Расчетные показатели обеспеченности объектов, предназначенных для предоставления транспортных услуг населению и организации транспортного обслуживания населения (за исключением общественного транспорта), следует принимать в значениях, указанных в таблице 5.

Таблица 5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Минимально допустимый уровень обеспеченности | Максимально допустимый уровень территориальной доступности |
| единица измерения | величина | единица измерения | величина |
| 1. | Объекты по техническому обслуживанию автомобилей [<1)>](#P315) | Пост/200 автомобилей | 1 | Не нормируется |
| 2. | Автозаправочные станции | Объект/1200 автомобилей | 1 |

Примечания:

1) размещение указанных объектов допускается на территориях, сопряженных с территориями автодорог и улиц городского значения;

2) объекты по техническому обслуживанию автомобилей следует проектировать из расчета один пост на 200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, га, для объектов:

на 5 постов - 0,5;

на 10 постов - 1,0;

на 15 постов - 1,5;

на 25 постов - 2,0;

3) автозаправочные станции (АЗС) следует проектировать из расчета: одна топливораздаточная колонка на 1200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, га, для станций:

на 2 колонки - 0,1;

на 5 колонок - 0,2;

на 7 колонок - 0,3.

1.2.6. Расчетные показатели объектов, предназначенных для обслуживания общественного транспорта, следует принимать в значениях, указанных в таблице 6.

Таблица 6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Минимально допустимый уровень обеспеченности | Максимально допустимый уровень территориальной доступности |
| единица измерения | величина | единица измерения | величина |
| 1. | Остановки общественного городского транспорта | Не нормируется | м | 500 |
| 2. | Станции технического обслуживания городского пассажирского транспорта | Единиц/транспортное предприятие | 1 | Не нормируется |
| 3. | Транспортно-эксплуатационные предприятия городского транспорта | Единиц/вид транспорта | 1 |

1.2.7. Размещение отдельных моечных пунктов автотранспорта (автомоек) допускается при соблюдении размеров ориентировочных санитарно-защитных зон, установленных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (санитарно-защитная зона от мойки автомобилей до 2 постов - 50 м, от мойки автомобилей с количеством постов от 2 до 5 - 100 м).

В санитарно-защитных зонах запрещается размещение следующих объектов: жилой застройки, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания, спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

1.2.8. Места для постоянного, временного хранения и технического обслуживания легковых автомобилей всех категорий необходимо размещать с учетом соблюдения максимально допустимого уровня их территориальной доступности, а также градостроительных и технических регламентов (градостроительных ограничений, пожарных, санитарных норм и правил).

1.2.9. При проектировании, строительстве, реконструкции объектов дорожного хозяйства следует предусматривать устройство велосипедных дорожек (велосипедных полос).

1.3. Расчетные показатели объектов, относящихся к области образования

1.3.1. Объектами, относящимися к области образования, являются:

1) дошкольные образовательные организации общего типа;

2) дошкольные образовательные организации специализированного типа;

3) дошкольные образовательные организации оздоровительные;

4) общеобразовательные организации (школы, лицеи, гимназии, кадетские училища);

5) межшкольные учебно-производственные комбинаты;

6) общеобразовательные организации, имеющие интернат;

7) профессиональные образовательные организации (колледжи);

8) дворцы (Дома) творчества школьников;

9) станции юных техников;

10) станции юных натуралистов;

11) детско-юношеские спортивные школы;

12) детские школы искусств (музыкальные, художественные, хореографические);

13) иные подобные объекты.

1.3.2. Расчетные показатели общеобразовательных организаций определяются по формуле:



К7 - К17 - количество детей одного возраста, где 7 - 17 (К№) возраст от 7 до 17 лет;

№ - общее количество населения;

Роош - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

Показатели рассчитываются, опираясь на количественные данные (К№) возрастно-полового состава населения муниципального образования город-курорт Геленджик управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея (https://krsdstat.gks.ru/populatio№\_kk), на год, предшествующий расчетному.

(п. 2 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 30.06.2022 № 38 п.1)

1.3.3. Расчетные показатели дошкольных образовательных организаций определяются по формуле:



К0 - К6 - количество детей одного возраста, где 0 - 6 (К№) возраст от 2 мес. до 6 лет;

№ - общее количество населения;

Рдоо - расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел;

Показатели рассчитываются, опираясь на количественные данные (К№) возрастно-полового состава населения муниципального образования город-курорт Геленджик управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея (https://krsdstat.gks.ru/populatio№\_kk), на год, предшествующий расчетному.

1.3.4. Расчетные показатели объектов дополнительного образования следует принимать в значениях, установленных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края".

1.3.5. Размеры земельных участков объектов, относящихся к области образования, следует принимать в значениях, установленных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края".

1.4. Расчетные показатели объектов, относящихся к области физической культуры и массового спорта

1.4.1. Объектами, относящимися к области физической культуры и массового спорта, являются:

1) помещения для физкультурно-оздоровительных занятий;

2) территории плоскостных спортивных сооружений;

3) спортивные залы общего пользования;

4) бассейны крытые (открытые) общего пользования;

5) стадионы;

6) иные подобные объекты.

1.4.2. Расчетные показатели объектов, относящихся к области физической культуры и массового спорта, следует принимать в значениях, указанных в нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78.

1.5. Расчетные показатели объектов, относящихся к области

курортно-туристской деятельности

1.5.1. Предельные параметры объектов капитального строительства с видами разрешенного использования земельных участков: "Санаторная деятельность" (код 9.2.1), "Курортная деятельность" (код 9.2), "Гостиничное обслуживание" (код 4.7), Туристическое обслуживание (код 5.2.1), за исключением земельных участков, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, лечебное, оздоровительное и иное особо ценное значение, принимать в значениях, указанных в таблице 7.

Таблица 7

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Удаленность от береговой линии | Предельная высота зданий (м) | Предельная этажность | Предельная плотность застройки номерного фонда, тыс. м2/га <\*\*> | Предельная плотность застройки, тыс. м2/га <\*\*\*> | Макс. % застройки <\*> | Мин. % озеленения | Минимальное отношение мест общего пользования к общей площади зданий и сооружений комплекса <\*\*\*\*> |
| 1 линия (100 м от береговой линии) | 21 | 4 | 5,5 | 11 | 50 | 15 | 20% |
| 2 линия (100 - 300 м от береговой линии) | 25 | 6 | 7 | 13 | 50 | 15 | 20% |
| 3 линия (300 - 500 м от береговой линии) | 30 | 8 | 8 | 15 | 50 | 15 | 20% |
| 4 линия (более 500 м от береговой линии) | 33 | 10 | 9,5 | 17 | 50 | 15 | 20% |

--------------------------------

<\*> В подсчет процента застройки не входит площадь бассейнов;

<\*\*> Предельная плотность застройки номерного фонда - отношение суммарной площади номерного фонда к площади земельного участка.

<\*\*\*> Предельная плотность застройки - отношение общей площади надземной части здания без учета эксплуатируемой кровли и террас, а также надземного паркинга, в том числе многоуровневого, к площади земельного участка.

<\*\*\*\*> К местам общего пользования относятся: холлы (вестибюли), комплексы СПА, обеденные залы, технические и вспомогательные помещения кафе и ресторанов, переговорные, конференц-залы, коридоры, лифтово-лестничные блоки, санузлы общего пользования, бассейны, вспомогательные помещения бассейнов, торговые помещения, физкультурно-оздоровительные помещения, развлекательные и образовательные помещения, а также вышеперечисленные МОП, расположенные в подземной части здания.

При подсчете лестнично-лифтовых блоков необходимо включать площадь лифтового холла, лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне каждого этажа.

1.5.2. При комплексном развитии территорий коэффициент минимального отношения мест общего пользования к общей площади зданий и сооружений комплекса рассчитывается в границах проекта планировки территории, подготовленного в рамках процедуры о комплексном развитии территории.

1.5.3. В случаях, когда земельный участок попадает в несколько береговых линий, показатель предельной плотности застройки принимается пропорционально тому, какую площадь занимает каждая из береговых линий.

1.5.4. В случаях, когда земельный участок попадает в несколько береговых линий, показатели предельной высоты зданий и предельной этажности определяются в соответствии с размещением относительно каждой береговой линии.

1.5.5. При реализации масштабных инвестиционных проектов федерального значения допускается увеличение предельной высоты зданий, находящихся в 1 и 2 линии, но не более чем в два раза. Предельная этажность таких объектов не может превышать 10 этажей.

1.6. Расчетные показатели объектов, относящихся к области озеленения территории

1.6.1. Расчетные показатели объектов, относящихся к области озеленения территории, следует принимать в значениях, указанных в нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78.

1.6.2. При размещении объектов социальной инфраструктуры, проектирование которых осуществляется за счет средств бюджетов, допускается сокращение озеленения земельного участка, но не более чем на 50%, при вертикальном озеленении территории земельного участка.

1.7. Расчетные показатели объектов, предназначенных для организации систем инженерного обеспечения: электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения

* + 1. Расчетные показатели объектов, относящихся к области электроснабжения, следует принимать в значениях, установленных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края".
		2. Расчетные показатели объектов, относящихся к области тепло-, газоснабжения, следует принимать в значениях, установленных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края".

1.7.3. Расчетные показатели объектов, относящихся к области водоснабжения, следует принимать в значениях, установленных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края".

1.7.4. Расчетные показатели объектов, относящихся к области водоотведения, следует принимать в значениях, установленных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края".

1.8. Организация дорожного движения при разработке проектов планировки территории

В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" необходимо представить согласие собственника автомобильной дороги на строительство (реконструкцию), капитальный ремонт, ремонт примыкания от жилой застройки к улично-дорожной сети муниципального образования город-курорт Геленджик.

1.9. Объекты, предназначенные для обеспечения первичных мер пожарной безопасности

Расчетные показатели объектов, предназначенных для обеспечения первичных мер пожарной безопасности, следует принимать в значениях, указанных в нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78.

# МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ РАСЧЕТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОСНОВНОЙ ЧАСТИ МЕСТНЫХ НОРМАТИВОВ

2.1. Обоснование расчетных показателей жилых зон

В статье 1 местных нормативов приведены расчетные показатели для жилых зон, установленные с учетом требований СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", СП 113.13330.2016 "Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*", постановления Правительства Российской Федерации от 08.10.2020 № 1631 "Об отмене нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора", СП 476.1325800.2020. "Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов".

Расчетные показатели минимальной обеспеченности машино-местами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки приняты с учетом приказа Минэкономразвития России от 15.02.2021 № 71 "Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке нормативов градостроительного проектирования", приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края", решения городской Думы Краснодара от 28.12.2021 № 26 п.3 "Об утверждении Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования город-курорт Геленджик".

Формула расчета принята в целях обоснованности применяемого расчета и исключения противоречий правового акта исходя из численности населения в границах проекта планировки территории, занятой индивидуальным жилищным строительством.

Уровень автомобилизации определен исходя из соотношения количества автомобилей к количеству жителей.

2.2. Обоснование расчетных показателей автомобильных дорог местного значения, улично-дорожной сети

2.2.1. Объекты, предназначенные для автомобильных дорог в границах муниципального образования город-курорт Геленджик, необходимо размещать в соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 № 717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса", от 28.09.2009 № 767 "О классификации автомобильных дорог в Российской Федерации".

2.2.2. Размещение стоянок автомобилей и других мототранспортных средств на территории города, размеры их земельных участков приняты в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78.

2.2.3. Места для личного транспорта инвалидов на автостоянках на земельных участках учреждений обслуживания выделяются в соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001".

2.3. Обоснование расчетных показателей объектов, предназначенных для предоставления транспортных услуг и организации транспортного обслуживания населения

Расчетные показатели объектов, предназначенных для предоставления транспортных услуг и организации транспортного обслуживания населения, приняты на уровне расчетных показателей, установленных пунктами 11.40 и 11.41 СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*". Максимально допустимый уровень территориальной доступности таких объектов не нормируется.

2.4. Обоснование расчетных показателей объектов,

относящихся к области образования

Формула расчетов показателей объектов, относящихся к дошкольным образовательным организациям, общеобразовательным организациям, организациям дополнительного образования, а также максимально допустимый уровень территориальной доступности таких объектов приняты с учетом приказа Минэкономразвития России от 15.02.2021 № 71 "Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке нормативов градостроительного проектирования", приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края".

2.5. Обоснование расчетных показателей объектов, относящихся к области здравоохранения

2.5.1. Расчетные показатели объектов здравоохранения приняты в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78.

2.5.2. Максимально допустимый уровень территориальной доступности принят на уровне, установленном таблицей № 10.1 пункта 10.4 СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*".

2.6. Обоснование расчетных показателей объектов, относящихся к области электроснабжения

Расчетные показатели объектов инженерного обеспечения, относящихся к области водоснабжения, приняты в соответствии с приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края".

2.7. Обоснование расчетных показателей объектов, относящихся к области тепло-, газоснабжения

Расчетные показатели объектов инженерного обеспечения, относящихся к области электроснабжения, приняты в соответствии с приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края".

2.8. Обоснование расчетных показателей объектов инженерного обеспечения, относящихся к области водоснабжения

Расчетные показатели объектов инженерного обеспечения, относящихся к области водоснабжения, приняты в соответствии с приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края".

2.9. Обоснование расчетных показателей объектов, относящихся к области водоотведения населения

Расчетные показатели объектов, относящихся к области водоотведения населения, приняты в соответствии с приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края".

1. ПРАВИЛА И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОСНОВНОЙ ЧАСТИ МЕСТНЫХ НОРМАТИВОВ

3.1. Назначение местных нормативов

3.1.1. Местные нормативы устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

3.1.2. Местные нормативы отражают специфические особенности муниципального образования город-курорт Геленджик, связанные с формированием новых жилых районов, реконструкцией сложившейся застройки и градостроительным развитием территории муниципального образования город-курорт Геленджик.

3.2. Основные понятия, применяемые в местных нормативах

3.2.1. В настоящих местных нормативах используются следующие основные понятия:

1) автостоянка - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные для хранения автомототранспортных средств. Автостоянки размещаются ниже и/или выше уровня земли, состоят из подземной и надземной частей (подземных и надземных этажей, в том числе с использованием кровли зданий), либо пристраиваются к зданиям другого назначения или встраиваются в них, в том числе могут располагаться под зданиями в подземных, подвальных, цокольных или в нижних надземных этажах, а также размещаться на специально оборудованной открытой площадке на уровне земли.

Виды автостоянок определяются в соответствии со Сводом правил СП 113.13330.2016 "СНиП 21-02-99\*. Стоянки автомобилей". Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\* и Сводом правил СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

(в ред. Решений городской Думы Краснодара от 19.10.2017 № 42 п.8, от 30.06.2022 № 38 п.1)

2) автомобильная дорога - объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог;

3) градостроительная документация - документы территориального планирования, градостроительного зонирования, документация по планировке территории;

4) жилая зона - территориальная зона в населенном пункте, используемая для размещения жилых зданий, а также объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, связанных с проживанием граждан;

5) жилой район - структурный элемент жилой застройки площадью, как правило, от 80 до 250 га, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного и периодического обслуживания, а также часть объектов городского значения. Границами, как правило, являются естественные и искусственные рубежи, магистральные улицы и дороги общегородского значения;

6) квартал - первичный элемент планировочной структуры застройки площадью до 10 га, ограниченный транспортными и пешеходными улицами, площадями, иными элементами планировочной структуры;

7) микрорайон - структурный элемент жилой застройки площадью, как правило, от 10 до 80 га, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования. Границами микрорайона, как правило, являются магистральные или жилые улицы, проезды, пешеходные пути, естественные рубежи.

3.2.2. Иные понятия, используемые в настоящих местных нормативах, употребляются в значениях, соответствующих значениям, содержащимся в Градостроительном кодексе Российской Федерации, нормативных актах технического, экономического и правового характера, регламентирующих осуществление градостроительной деятельности, а также инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. Правила и область применения местных нормативов

3.3.1. Действие настоящих местных нормативов распространяются на территорию муниципального образования город-курорт Геленджик.

3.3.2. Местные нормативы применяются при подготовке, согласовании, экспертизе и реализации градостроительной документации, архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий и сооружений, используются для принятия решений органами государственной власти и местного самоуправления, органами контроля и надзора, и обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования город-курорт Геленджик.

3.3.3. Расчетные показатели, не установленные настоящими местными нормативами, следует принимать в значениях, предусмотренных нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

По вопросам, не рассматриваемым в настоящих местных нормативах и нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края, следует руководствоваться нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации.

Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим местным нормативам.

3.3.4. В случае если в местных нормативах установлены предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения, при подготовке градостроительной документации и архитектурно-строительном проектировании расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности такими объектами населения муниципального образования город-курорт Геленджик не могут быть ниже этих предельных значений.

3.3.5. В случае если в местных нормативах установлены предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения для населения, при подготовке градостроительной документации и архитектурно-строительном проектировании расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципального образования город-курорт Геленджик не могут превышать эти предельные значения.

3.3.6. Вдоль городских улиц высокой градостроительной значимости (городского и общественного или исторического центра, гостевых магистралей, на пешеходных улицах, имеющих выход на набережную) рекомендуется индивидуальный подход к проектированию зданий, минимальным отступам от границ земельного участка и размещению благоустройства, озеленения и парковочных мест. Фасады зданий и сооружений для достижения стилевого единства разрабатываются с учетом комплексной застройки улицы: цветовое решение, декоративные ограждения балконов, лоджий, архитектурные и инженерно-технические решения по коммуникационным блокам размещаемых на главных фасадах (сплит-систем, воздухозаборников центрального кондиционирования и тому подобное). Рекомендуется предусматривать единообразное открывающееся остекление лоджий и балконов при условии соблюдения требований Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Начальник управления архитектуры

и градостроительства администрации

муниципального образования

город-курорт Геленджик -

главный архитектор,

заместитель председателя

комиссии по подготовке

проекта о внесении

изменений в нормативы

градостроительного проектирования

муниципального образования

город-курорт Геленджик Е.А. Семёнова