

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ПЯТИГОРСКА**

**УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

357500, г. Пятигорск, пл. Ленина, 2,
тел./факс (8793) 33-77-79,
uprgrad@pyatigorsk.org

№ 1044
На № _____ от _____

Начальнику МУ «Управление
имущественных отношений
администрации города
Пятигорска»
Г.В.Кочетову

Уважаемый Геннадий Валерьевич!

Управление архитектуры и градостроительства администрации города Пятигорска на Ваше обращение от 05.12.2022 г. № 124 о предоставлении сведений о разрешенном использовании, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 26:33:010101:590, сообщает следующее.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением администрации города Пятигорска от 09.11.2021г. № 4244 в редакции постановления администрации города Пятигорска от 29.08.2022 года № 3305, испрашиваемый земельный участок с кадастровым номером 26:33:010101:590 входит в зону «Од» предпринимательство.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для объектов основного вида разрешенного использования – не подлежат установлению;

предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для объектов условно разрешенного вида использования – не подлежат установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальные отступы от границ земельных участков для объектов основного вида разрешенного использования – не подлежат установлению.

минимальные отступы от границ земельных участков для объектов условно разрешенного вида использования:

для объектов с кодом 2.5:

для размещения многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (для надземной части объекта) – 6 м;

для размещения подземных гаражей и автостоянок – не подлежит установлению;

для объектов с кодом 2.6:

для размещения многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (для надземной части объекта) – 6 м;

для размещения подземных гаражей и автостоянок – не подлежит установлению;

для объектов с кодом 3.7.1 – 3 м;

для остальных объектов условно разрешенного вида использования – не подлежат установлению.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

предельное количество этажей для объектов основного вида разрешенного использования:

для объектов с кодами 2.7.1, 3.1.1, 4.9.2, 12.0.2 – не подлежит установлению;

для объектов с кодом 4.3 – 2 надземных этажа;

для объектов с кодом 4.7 – 6 надземных этажей;

для остальных объектов основного вида разрешенного использования – 5 надземных этажей;

предельное количество этажей для объектов условно разрешенного вида использования:

для объектов с кодом 2.6 – 16 надземных этажей;

для объектов с кодом 3.5.1, 5.1.2 – 4 надземных этажа;

для объектов с кодами 3.7.1, 5.1.1 – не подлежит установлению;

для остальных объектов условно разрешенного вида использования – 8 надземных этажей.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

максимальный процент застройки для объектов основного вида разрешенного использования:

для объектов с кодами 2.7.1, 3.1.1, 4.9.2, 12.0.2 – не подлежит установлению;

для объектов с кодами 3.1.2, 3.3, 3.8.1 – 50 %;

для объектов с кодами 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1 – 60 %;
максимальный процент застройки для объектов условно разрешенного
вида использования:

для объекта с кодом 3.7.1 – 70%;

для объектов с кодом 5.1.1, 9.3 – не подлежит установлению;

для объектов с кодом 2.5:

для размещения многоквартирных домов этажностью не выше восьми
этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроен-
ных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартир-
ного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме
не составляет более 20% общей площади помещений дома (для надземной
части объекта) – 50 %;

для размещения подземных гаражей и автостоянок – не подлежит уста-
новлению;

для объектов с кодом 2.6:

для размещения многоквартирных домов этажностью девять этажей и
выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных,
пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного
дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в мно-
гоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (для
надземной части объекта) – 50%;

для размещения подземных гаражей и автостоянок – не подлежит уста-
новлению;

для остальных объектов условно разрешенного вида использования –
50 %.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капиталь-
ного строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательст-
вом Российской Федерации:

при проектировании строительства, реконструкции объектов капиталь-
ного строительства необходимо руководствоваться:

1) Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах
культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской
Федерации»;

2) постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря
1996 года № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и
горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов
федерального значения»;

3) до проведения корректировки или разработки и утверждения границ
объектов культурного наследия и проектов зон охраны объектов культурного
наследия, в границы которых попадают земельные участки, подлежащие за-
стройке, в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия,
считается действующим Проект зон охраны памятников истории и культуры
города Пятигорска (г. Москва, 1983 год), утвержденный приказом министра
культуры Ставропольского края от 18 апреля 2003 года № 42.

При проектировании зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 1.2.3685-21.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии со статьёй 27 Земельного кодекса Российской Федерации и иным законодательством Российской Федерации.

Заместитель начальника



Д.И.Уклеин