ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 30. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования города-курорта Пятигорска.

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории муниципального образования города-курорта Пятигорска:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориаль-ных зон | Наименование территориальных зон |
| Жилые зоны: | |
| Ж – 1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами; |
| Ж – 2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| Ж – 3 | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами; |
| Ж – 4 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами; |
| Ж – 5 | Зона реконструкции существующей жилой застройки |
|  |  |
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ: | |
| Од | Зона делового, общественного и коммерческого назначения; |
| Ос | Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения; |
| Ко | Зона культовых объектов |
|  | |
| Производственные зоны: | |
| П | Производственная зона; |
| К | Коммунальная зона; |
|  |  |
| Зоны инженерной и транспортной инфраструктур: | |
| Т-1 | Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта; |
| Т-2 | Зона сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта; |
| Т-3 | Зона сооружений и коммуникаций городского электротранспорта; |  |
| И | Зона инженерной инфраструктуры; |  |
|  |  |  |
| Зоны сельскохозяйственного использования: | |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий; |
| СХ-2 | Зона садоводческих объединение граждан; |
| СХ-4 | Зона дачных некоммерческое объединение граждан; |
| СХ-4 | Зона объектов сельскохозяйственного назначения |
|  |  |
| Зоны рекреационного назначения: | |
| Р-1 | Зона парков; |
| Р-2 | Зона скверов; |
| Р-3 | Зона городских лесов; |
| Р-4 | Курортная зона; |
| Р-4/1 | Курорта, отдыха и туризма |
|  |  |
| Зоны специального назначения: | |
| С-1 | Зона кладбищ; |
| С-2 | Зона военных объектов; |
| С-3 | Зона объектов для размещения отходов потребления; |
| С-4 | Зона скотомогильников; |
| С-5 | Зона технического водозабора; |

Примечание (общее):

При размещении 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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 31. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

Жилые зоны:

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами «Ж-1»

Для зоны застройки индивидуальными жилыми домами («Ж-1»), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Для индивидуального жилищного строительства | Жилые дома, не предназна-ченные для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоян-ного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | 2.1 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) | 2.1.1 |
| Блокированная жилая застройка | Жилые дома блокированной застройки, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования) | 2.3 |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предостав-ления услуг связи, отвода кана-лизационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очист-ных сооружений, насосных стан-ций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных стан-ций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслу-живания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммуналь-ных услуг) | 3.1 |
| Социальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоиму-щих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социаль-ные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначе-ния социальных или пенсионных выплат);  объекты капитального строи-тельства для размещения отделений почты и телеграфа;  объекты капитального строи-тельства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро | 3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам амбулатор-но-поликлинической медицин-ской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для оказания гражданам медицин-ской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| Культурное развитие | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художест-венных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооруже-ний для размещения цирков, зве-ринцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| Общественное управление | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения органов государ-ственной власти, органов мест-ного самоуправления, судов, а также организаций, непосред-ственно обеспечивающих их деятельность; объекты капиталь-ного строительства, предназна-ченные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капиталь-ного строительства для диплома-тических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидроме-теорологических, агрометеороло-гических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязне-ния атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показате-лям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, использу-емых в области гидрометео-рологии и смежных с ней областях (доплеровские метеоро-логические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объектов капитального строи-тельства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Деловое управление | Объекты капитального строи-тельства с целью размещения органов управления производ-ством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муници-пальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Магазины | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м2 | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Объекты капитального строи-тельства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколь-кими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P174) | 4.9 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Спорт | Объекты капитального строи-тельства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, а также площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры,) | 5.1 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памят-ников истории и культуры), в том числе: объектов археологи-ческого наследия, достопримеча-тельных мест, мест бытования исторических промыслов, произ-водств и ремесел, недейству-ющих военных и гражданских захоронений, объектов культур-ного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм) | 9.3 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Для индивидуального жилищного строительства | Хозяйственные постройки;  строения для содержания мелких домашних животных;  сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи;  резервуары для хранения воды;  индивидуальные бани, артезианские скважины, индивидуальные колодцы;  отдельно стоящий или встроенный в жилой дом гараж или открытая стоянка. | 2.1 |

**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:

- максимальная площадь вновь отводимых земельных участков – 1200 м2;

- минимальная площадь вновь отводимых земельных участков для основных видов разрешенного использования – 500 м2;

- минимальная площадь земельных участков при выделе в отдельное домовладение путем выдела, раздела, перераспределения, объединения земельных участков – 200 м2;

- максимальная площадь земельных участков в существующей застройке, образуемых в результате раздела, объединения, перераспределения земельных участков, расположенных в зоне Ж-1 не более 20000 м2;

- максимальная площадь земельного участка (участков) для огородничества, не выходящая на фасад зданий и не пересекающая красных линий и линий застройки, а также не имеющая самостоятельного доступа к землям общего пользования 1500 м2;

- минимальная площадь земельного участка (участков) для огородничества не ограничена;

- минимальная площадь земельного участка для объектов условно разрешенного вида использования принимается в соответствии с Приложением Б местных нормативов градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

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

- отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 5 метров;

- минимальный отступ от смежных границ участка для жилых домов – 3 метра (допускается строительство хозяйственных построек и жилых домов на меже с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка), хозяйственных построек от смежных границ участка – 1 метр;

минимальные расстояния до границы соседнего участка:

- от жилого дома – в соответствии с [СанПиН](consultantplus://offline/ref=B3DF7AAE29AE5397864BCF082DAB03E6DFBD853BBFFE5070989BDC406FF85B6AFF872627784B4BDE12t8F) 2.1.2.2645-10;

- от постройки для содержания мелких домашних животных – в соответствии с [СанПиН](consultantplus://offline/ref=B3DF7AAE29AE5397864BCF082DAB03E6DFBD853BBFFE5070989BDC406FF85B6AFF872627784B4BDE12t8F) 2.1.2.2645-10;

- от других построек (бани, гаражи и др.) – в соответствии с [СанПиН](consultantplus://offline/ref=B3DF7AAE29AE5397864BCF082DAB03E6DFBD853BBFFE5070989BDC406FF85B6AFF872627784B4BDE12t8F) 2.1.2.2645-10;

- от стволов высокорослых деревьев – в соответствии с [СанПиН](consultantplus://offline/ref=B3DF7AAE29AE5397864BCF082DAB03E6DFBD853BBFFE5070989BDC406FF85B6AFF872627784B4BDE12t8F) 2.1.2.2645-10;

- от кустарников – в соответствии с [СанПиН](consultantplus://offline/ref=B3DF7AAE29AE5397864BCF082DAB03E6DFBD853BBFFE5070989BDC406FF85B6AFF872627784B4BDE12t8F) 2.1.2.2645-10;

- от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 метров;

- минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 метров;

- размещение одиночных или двойных построек для скота и птиц на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 15 метров,

- допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению.

Расстояние между строениями измеряется до наружных поверхностей стен строений.

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

- предельное количество надземных этажей основных строений – 3, с условием соблюдения норм инсоляции, противопожарных, санитарных норм и иных норм;

- максимальная высота подсобных, вспомогательных зданий от уровня земли до верха плоской кровли – не более 3,5 метров, до конька скатной кровли – не более 6 метров.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип застройки [<\*>](#Par485) | Размер земельного участка, м2 | Площадь жилого дома, м2 общей площади | Максимальный процент застройки, % |
| А | 1200  (не более  2000) | 480 | 20 |
|  | 1000 | 400 | 20 |
|  | 800 | 320 (480) [<\*\*>](#Par488) | 20 (30) [<\*\*>](#Par488) |
| Б | 600 | 360 | 30 |
|  | 500 | 300 | 30 |
|  | 400 | 240 | 30 |
|  | 300 | 240 | 40 |

<\*> А - усадебная застройка с размером участка 800 м2 - 1200 м2.

Б – застройка коттеджного типа с размером участков от 400 до 800 м2.

<\*\*> В скобках – допустимые параметры для коттеджной застройки.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- ширина вновь предоставляемого участка для строительства индивидуального дома – не менее 20 метров;

- не менее 1 машино-места на земельный участок;

- площадь, занимаемая объектами, требующими специального согласования – не более 10% территории планировочной единицы данной зоны.

Участки индивидуальной застройки должны иметь ограждение. С уличной стороны ограждение участка может быть произвольной конструкции, высотой не более 2.5 метра.Конструкция и внешний вид ограждения должны соответствовать решениям фасадов и применяемым отделочным материалам домовладения, расположенного на ограждаемом участке.

Конструкция и высота ограждения должны быть выполнены единообразно на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

По меже с соседним домовладением ограждение должно быть высотой не более 2 метров и выполняться из светоаэропрозрачного материала. Высота ограждения по меже с соседним домовладением может быть увеличена, а конструкция ограждения может быть заменена на глухую, при условии соблюдения норм инсоляции и освещенности жилых помещений и согласования конструкции и высоты ограждения с владельцами соседних домовладений.

Не допускается ремонт автомобилей, другой техники, устройство стоянок автотранспорта, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования за границами домовладения.

Не допускается размещать вспомогательные строения за границей линии регулирования застройки, за исключением гаражей.

При уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию собственного участка.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования, а также требование СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В объектах общественного назначения на территории зоны застройки индивидуальными жилыми домами, образованных посредствам получения разрешения на условный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, не допускается размещать специальные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви и т.д.).

**Зона застройки малоэтажными жилыми домами «Ж-2»**

Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами(Ж-2») этажностью до четырех этажей, в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) | 2.1.1 |
| Блокированная жилая застройка | Жилые дома блокированной застройки, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования) | 2.3 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Для индивидуального жилищного строительства | Жилые дома, не предназна-ченные для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоян-ного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | 2.1 |
| Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) | 2.5 |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предостав-ления услуг связи, отвода кана-лизационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очист-ных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Социальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помо-щи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  объекты капитального строи-тельства для размещения отделений почты и телеграфа;  объекты капитального строи-тельства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро | 3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам амбулатор-но-поликлинической медицин-ской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам медицин-ской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечиваю-щие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональ-ные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университе-ты, организации по перепод-готовке и повышению квалифи-кации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | 3.5.2 |
| Культурное развитие | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художест-венных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооруже-ний для размещения цирков, зве-ринцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри);  размещение объектов капиталь-ного строительства, предназна-ченных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворитель-ной и религиозной образователь-ной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| Общественное управление | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения органов государ-ственной власти, органов мест-ного самоуправления, судов, а также организаций, непосред-ственно обеспечивающих их деятельность; объекты капиталь-ного строительства, предназна-ченные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капиталь-ного строительства для диплома-тических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| Обеспечение научной деятельности | Объекты капитального строи-тельства для проведения науч-ных исследований и изысканий, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), | 3.9 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидроме-теорологических, агрометеороло-гических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязне-ния атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показате-лям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, использу-емых в области гидрометео-рологии и смежных с ней областях (доплеровские метеоро-логические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объектов капитального строи-тельства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Деловое управление | Объекты капитального строи-тельства с целью размещения органов управления производ-ством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муници-пальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Магазины | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м2 | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Объекты капитального строи-тельства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предприниматель-ской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Развлечения | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения: дискотек и танце-вальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игро-вых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | 4.8 |
| Спорт | Объекты капитального строи-тельства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, а также площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры,) | 5.1 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памят-ников истории и культуры), в том числе: объектов археологи-ческого наследия, достопримеча-тельных мест, мест бытования исторических промыслов, произ-водств и ремесел, недейству-ющих военных и гражданских захоронений, объектов культур-ного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм) | 9.3 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Благоустройство и озеленение;  размещение автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслужи-вания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных поме-щениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| Блокированная жилая застройка | Благоустройство и озеленение;  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначен-ных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколь-кими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P174) | 4.9 |

**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:

- минимальная площадь земельного участка для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) 100 м2, включая площадь застройки;

- земельный участок жилой застройки, формируемой как единый планировочно-обособленный объект, применительно к застроенным и предназначенным для строительства или реконструкции объектам капитального строительства земельным участкам, должен содержать следующие элементы территорий:

- территории под жилыми зданиями;

- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям, с обеспечением возможности проезда пожарных машин;

- открытые площадки для временного хранения автомобилей;

- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха взрослого населения и площадки для игр детей;

- хозяйственные площадки;

- минимальная площадь земельного участка для объектов условно разрешенного вида использования принимается в соответствии с Приложением Б местных нормативов градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

Размеры земельных участков жилой застройки рекомендуется рассчитывать в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Площадь земельного участка для гаража:

- минимальная – 18 м2;

- максимальная – 36 м2.

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

Минимальный отступ малоэтажной многоквартирной жилой застройки от:

- стен зданий без окон – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 6 м;

- стен зданий с окнами – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров;

- от красных линий до жилых зданий с квартирами в первых этажах на магистральных улицах не менее 6 м, на прочих – не менее 3 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

Минимальный отступ блокированной жилой застройки от:

- красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве – не менее 3-х метров;

- окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – не менее 6 м;

Минимальное расстояние от границ участка:

- до стены жилого дома не менее – 3 м;

- до хозяйственных построек не менее – 1 м,

- при наличии брандмауэрных стен при блокировке – 0 м.

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

Максимальное количество этажей малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 4 этажа.

Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 16 м

Максимальное количество этажей жилых домов блокированной застройки, имеющих одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами – не более чем 3, при общем количестве совмещенных домов не более 10 и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

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 в границах земельного участка составляет:

-для малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 40 %;

- для домов блокированной застройки – 30 %.

Требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с требованиями таблицы:

|  |  |
| --- | --- |
| Тип жилого дома по уровню комфорта | Хранение автотранспорта, машино-мест на квартиру |
| 1 Бизнес-класс | 2,0 |
| 2 Эконом-класс | 1,2 |
| 3 Муниципальный | 1,0 |
| 4 Специализированный | 0,7 |
| Примечания  1. Допускается предусматривать сезонное хранение 10% парка легковых автомобилей в гаражах, расположенных за пределами селитебных территорий поселения.  2. При определении общей потребности в местах для хранения следует учитывать и другие индивидуальные транспортные средства (мотоциклы, мотороллеры, мотоколяски, мопеды, велосипеды) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) с применением следующих коэффициентов:  - мотоциклы и мотороллеры с колясками, мотоколяски ..... 0,5;  - мотоциклы и мотороллеры без колясок ............ .... 0,28;  - мопеды и велосипеды .......................... ....... 0,1. | |

На селитебных территориях следует предусматривать размещение гаражей и открытых стоянок для постоянного хранения автотранспорта в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города-курорта Пятигорска и СП 42.13330.201.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома. Во встроенных и пристроенных предприятиях общественного питания и магазинах в застройке малоэтажными многоквартирными домами, общая площадь предприятия не должна превышать 400 м2, а здание должно выходить фасадом на улицу шириной не менее 20 метров.

Площадь, занимаемая объектами, требующими специального согласования – не более 10 % территории планировочной единицы данной зоны.

Площадь, занимаемая инженерно-техническими объектами, обслуживающими жилую зону – не более 15 % территории планировочной единицы данной зоны.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования, а также требование СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Во встроенных или пристроенных к дому помещениях общественного назначения не допускается размещать специальные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви и т.д.).

**Зона застройки среднеэтажными жилыми домами «Ж-3»**

Для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами («Ж-3») от четырех этажей до восьми этажей, в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше 8-м и надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) | 2.5 |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предостав-ления услуг связи, отвода кана-лизационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очист-ных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Социальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помо-щи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  объекты капитального строи-тельства для размещения отделений почты и телеграфа;  объекты капитального строи-тельства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро | 3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам амбулатор-но-поликлинической медицин-ской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| Культурное развитие | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художест-венных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооруже-ний для размещения цирков, зве-ринцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| Общественное управление | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения органов государ-ственной власти, органов мест-ного самоуправления, судов, а также организаций, непосред-ственно обеспечивающих их деятельность; объекты капиталь-ного строительства, предназна-ченные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капиталь-ного строительства для диплома-тических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| Деловое управление | Объекты капитального строи-тельства с целью размещения органов управления производ-ством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муници-пальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Магазины | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м2 | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Объекты капитального строи-тельства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предприниматель-ской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Развлечения | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения: дискотек и танце-вальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игро-вых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | 4.8 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколь-кими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P174) | 4.9 |
| Спорт | Объекты капитального строи-тельства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, а также площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры,) | 5.1 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) | 2.1.1 |
| Блокированная жилая застройка | Жилые дома блокированной застройки, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования) | 2.3 |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир) | 2.6 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам медицин-ской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечиваю-щие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональ-ные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университе-ты, организации по перепод-готовке и повышению квалифи-кации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | 3.5.2 |
| Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри);  размещение объектов капиталь-ного строительства, предназна-ченных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворитель-ной и религиозной образователь-ной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| Обеспечение научной деятельности | Объекты капитального строи-тельства для проведения науч-ных исследований и изысканий, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) | 3.9 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидроме-теорологических, агрометеороло-гических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязне-ния атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показате-лям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, использу-емых в области гидрометео-рологии и смежных с ней областях (доплеровские метеоро-логические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объектов капитального строи-тельства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памят-ников истории и культуры), в том числе: объектов археологи-ческого наследия, достопримеча-тельных мест, мест бытования исторических промыслов, произ-водств и ремесел, недейству-ющих военных и гражданских захоронений, объектов культур-ного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм) | 9.3 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Среднеэтажная жилая застройка | - благоустройство и озеленение;  - размещение подземных гаражей и автостоянок;  - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  - 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 | 2.5 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначен-ных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |

**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:

Земельный участок жилой застройки, формируемой как единый планировочно-обособленный объект, применительно к застроенным и предназначенным для строительства и реконструкции объектам капитального строительства земельным участкам, должен содержать следующие элементы территорий:

- территории под жилыми зданиями;

- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям, с обеспечением возможности проезда пожарных машин;

- открытые площадки для временного хранения автомобилей;

- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха взрослого населения и площадки для игр детей;

- хозяйственные площадки.

Размеры земельных участков жилой застройки рекомендуется рассчитывать в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Минимальная площадь земельного участка для учреждений обслуживании я (объектов общественно-делового и социального назначения) принимается в соответствии с Приложением Б местных нормативов градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

Площадь земельного участка для гаража:

- минимальная – 18 м2;

- максимальная – 36 м2.

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

Минимальный отступ от:

- стен зданий без окон – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 6 м;

- стен зданий с окнами – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров;

- от красных линий до жилых зданий с квартирами в первых этажах на магистральных улицах не менее 6 м, на прочих – не менее 3 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

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

Предельное количество этажей жилых домов:

- максимальное – не выше 8-ми надземных этажей;

- минимальное – не ниже 5-ти 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 многоквартирными жилыми домами средней этажности – 40 %.

При реконструкции максимальный процент застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности может составлять 60 %.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей) на территории земельных участков – 1000 м2;

- на территории микрорайона запрещается размещение нежилых объектов с участками более 0,5 га, не связанных с обслуживанием населения микрорайона;

- доля нежилого фонда в объеме фонда застройки микрорайона – не более 25 %;

- площадь, занимаемая объектами обслуживания периодического спроса – не более 15% территории планировочной единицы данной зоны;

Требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с требованиями таблицы:

|  |  |
| --- | --- |
| Тип жилого дома по уровню комфорта | Хранение автотранспорта, машино-мест на квартиру |
| 1 Бизнес-класс | 2,0 |
| 2 Эконом-класс | 1,2 |
| 3 Муниципальный | 1,0 |
| 4 Специализированный | 0,7 |
| Примечания  1. Допускается предусматривать сезонное хранение 10% парка легковых автомобилей в гаражах, расположенных за пределами селитебных территорий поселения.  2. При определении общей потребности в местах для хранения следует учитывать и другие индивидуальные транспортные средства (мотоциклы, мотороллеры, мотоколяски, мопеды, велосипеды) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) с применением следующих коэффициентов:  - мотоциклы и мотороллеры с колясками, мотоколяски ..... 0,5;  - мотоциклы и мотороллеры без колясок ............ .... 0,28;  - мопеды и велосипеды .......................... ....... 0,1. | |

На селитебных территориях следует предусматривать размещение гаражей и открытых стоянок для постоянного хранения автотранспорта в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города-курорта Пятигорска и СП 42.13330.201.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования, а также требование СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Во встроенных или пристроенных к дому помещениях общественного назначения не допускается размещать специальные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви и т.д.).

**Зона застройки многоэтажными жилыми домами «Ж-4»**

Для зоны застройки многоэтажными жилыми домами («Ж-4») высотой 9 этажей и выше, в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой 9 и выше этажей, включая подземные, разделен-ные на двадцать и более квартир | 2.6 |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предостав-ления услуг связи, отвода кана-лизационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очист-ных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Социальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помо-щи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  объекты капитального строи-тельства для размещения отделений почты и телеграфа;  объекты капитального строи-тельства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро и др. | 3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам амбулатор-но-поликлинической медицин-ской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| Культурное развитие | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художест-венных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооруже-ний для размещения цирков, зве-ринцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| Общественное управление | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения органов государ-ственной власти, органов мест-ного самоуправления, судов, а также организаций, непосред-ственно обеспечивающих их деятельность; объекты капиталь-ного строительства, предназна-ченные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капиталь-ного строительства для диплома-тических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| Деловое управление | Объекты капитального строи-тельства с целью размещения органов управления производ-ством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муници-пальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Магазины | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м2 | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Объекты капитального строи-тельства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколь-кими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P174) | 4.9 |
| Спорт | Объекты капитального строи-тельства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, а также площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры,) | 5.1 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) | 2.5 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам медицин-ской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечиваю-щие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональ-ные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университе-ты, организации по перепод-готовке и повышению квалифи-кации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | 3.5.2 |
| Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри);  размещение объектов капиталь-ного строительства, предназна-ченных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворитель-ной и религиозной образователь-ной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| Обеспечение научной деятельности | Объекты капитального строи-тельства для проведения науч-ных исследований и изысканий, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) | 3.9 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидроме-теорологических, агрометеороло-гических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязне-ния атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показате-лям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, использу-емых в области гидрометео-рологии и смежных с ней областях (доплеровские метеоро-логические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объектов капитального строи-тельства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Объекты торговли (торговые центры), торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 м2 с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использо-вания с [кодами 4.5](#Par209) - [4.9](#Par223);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Рынки | Объекты капитального строи-тельства, сооружения, предназ-наченные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предприниматель-ской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Развлечения | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения: дискотек и танце-вальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игро-вых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | 4.8 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памят-ников истории и культуры), в том числе: объектов археологи-ческого наследия, достопримеча-тельных мест, мест бытования исторических промыслов, произ-водств и ремесел, недейству-ющих военных и гражданских захоронений, объектов культур-ного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм) | 9.3 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | - благоустройство и озеленение придомовых территорий;  - обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;  - размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, - 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 | 2.6 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |

**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:

Земельный участок жилой застройки, формируемой как единый планировочно-обособленный объект, применительно к застроенным и предназначенным для строительства и реконструкции объектам капитального строительства земельным участкам, должен содержать следующие элементы территорий:

- территории под жилыми зданиями;

- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям, с обеспечением возможности проезда пожарных машин;

- открытые площадки для временного хранения автомобилей;

- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха взрослого населения и площадки для игр детей;

- хозяйственные площадки.

Размеры земельных участков жилой застройки рекомендуется рассчитывать в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Минимальная площадь земельного участка для объектов условно разрешенного вида использования принимается в соответствии с Приложением Б местных нормативов градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

Площадь земельного участка для гаража:

- минимальная – 18 м2;

- максимальная – 36 м2.

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

Минимальный отступ от:

- стен зданий без окон – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 6 м;

- стен зданий с окнами – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров;

- от красных линий до жилых зданий с квартирами в первых этажах на магистральных улицах не менее 6 м, на прочих – не менее 3 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

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

Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 16;

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 48 м.

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 многоэтажными жилыми домами – 40 %.

При реконструкции максимальный процент застройки многоэтажными жилыми домами может составлять 60 %.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей) на территории земельных участков – 1000 кв. метров.

На территории микрорайона запрещается размещение нежилых объектов с участками более 0,5 га, не связанных с обслуживанием населения микрорайона.

Доля нежилого фонда в объеме фонда застройки микрорайона – не более 25 %;

Площадь, занимаемая объектами обслуживания периодического спроса – не более 15% территории планировочной единицы данной зоны.

Требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с требованиями таблицы:

|  |  |
| --- | --- |
| Тип жилого дома по уровню комфорта | Хранение автотранспорта, машино-мест на квартиру |
| 1 Бизнес-класс | 2,0 |
| 2 Эконом-класс | 1,2 |
| 3 Муниципальный | 1,0 |
| 4 Специализированный | 0,7 |
| Примечания  1. Допускается предусматривать сезонное хранение 10% парка легковых автомобилей в гаражах, расположенных за пределами селитебных территорий поселения.  2. При определении общей потребности в местах для хранения следует учитывать и другие индивидуальные транспортные средства (мотоциклы, мотороллеры, мотоколяски, мопеды, велосипеды) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) с применением следующих коэффициентов:  - мотоциклы и мотороллеры с колясками, мотоколяски .. .. 0,5;  - мотоциклы и мотороллеры без колясок ............... 0,28;  - мопеды и велосипеды ................................. 0,1. | |

На селитебных территориях следует предусматривать размещение гаражей и открытых стоянок для постоянного хранения автотранспорта в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города-курорта Пятигорска и СП 42.13330.201.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования, а также требование СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Во встроенных или пристроенных к дому помещениях общественного назначения не допускается размещать специальные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви и т.д.).

**Зона реконструкции существующей жилой застройки «Ж-5»**

Зона реконструкции существующей жилой застройки«Ж-5» предназначена для реконструкции существующей старой жилой застройки в основном в центральной части города Пятигорска и завершения уже начатой реконструкции кварталов многоэтажной жилой застройки, в том числе в других районах города.

Реконструкция существующей жилой застройки распространяется преимущественно на старую жилую застройку, относящуюся к зонам «Ж-1» и «Ж-2» и предназначена для приведения ее в соответствие с современными требованиями архитектуры и градостроительства.

Реконструкция старой жилой застройки может быть осуществлена как через программные мероприятия, так и посредствам поэтапного сноса старых домов и строительства новых жилых домов.

Строительство новой жилой застройки должно осуществляться комплексно в соответствии с градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации, с соблюдением законодательства в области экологии, а также с проектом зон охраны объектов культурного наследия, в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

Действие градостроительного регламента на данную зону («Ж-3» или «Ж-4») будет обусловлено этажностью нового строительства в соответствии с законодательством.

До начала реконструкции существующей жилой застройкина зоны индивидуальной жилой застройки «Ж-1» и малоэтажной жилой застройки «Ж-2» распространяется действие регламентов, соответствующих данным зонам («Ж-1» или «Ж-2»).

Общественно-деловые зоны:

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Данные зоны предназначены для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения «Од»

Для зоны делового, общественного и коммерческого назначения («Од»), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предостав-ления услуг связи, отвода кана-лизационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очист-ных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро | 3.3 |
| Общественное управление | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения органов государ-ственной власти, органов мест-ного самоуправления, судов, а также организаций, непосред-ственно обеспечивающих их деятельность; объекты капиталь-ного строительства, предназна-ченные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капиталь-ного строительства для диплома-тических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| Деловое управление | Объекты капитального строи-тельства с целью размещения органов управления производ-ством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муници-пальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Объекты торговли (торговые центры), торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 м2 с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использо-вания с [кодами 4.5](#Par209) - [4.9](#Par223);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Рынки | Объекты капитального строи-тельства, сооружения, предназ-наченные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Магазины | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м2 | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Объекты капитального строи-тельства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предприниматель-ской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Развлечение | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения: дискотек и танце-вальных площадок, ночных клубов, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | 4.8 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколь-кими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P174) | 4.9 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) | 2.5 |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир) | 2.6 |
| Социальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помо-щи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  объекты капитального строи-тельства для размещения отделений почты и телеграфа;  объекты капитального строи-тельства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам амбулатор-но-поликлинической медицин-ской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам медицин-ской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечиваю-щие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональ-ные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университе-ты, организации по перепод-готовке и повышению квалифи-кации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | 3.5.2 |
| Культурное развитие | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художест-венных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооруже-ний для размещения цирков, зве-ринцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри);  размещение объектов капиталь-ного строительства, предназна-ченных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворитель-ной и религиозной образователь-ной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| Обеспечение научной деятельности | Объекты капитального строи-тельства для проведения науч-ных исследований и изысканий, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), | 3.9 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидроме-теорологических, агрометеороло-гических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязне-ния атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показате-лям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, использу-емых в области гидрометео-рологии и смежных с ней областях (доплеровские метеоро-логические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объектов капитального строи-тельства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Спорт | Объекты капитального строи-тельства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, а также площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры,) | 5.1 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памят-ников истории и культуры), в том числе: объектов археологи-ческого наследия, достопримеча-тельных мест, мест бытования исторических промыслов, произ-водств и ремесел, недейству-ющих военных и гражданских захоронений, объектов культур-ного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм) | 9.3 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначен-ных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь следует определять в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) и Приложением Б местных нормативов градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

Площадь земельного участка для гаражей:

- минимальная – 18 м2;

- максимальная – 36 м2;

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

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии);

минимальный отступ от границ соседних земельных участков:

- стен зданий без окон – от 6 метров;

- стен зданий с окнами – от 8 метров, при условии соблюдения санитарных норм и норм инсоляции.

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений расположенных на застроенных территориях:

- фоновая застройка – не выше средней высоты существующих зданий в квартале;

- доминанты – не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений при комплексной реконструкции квартала или расположенных на вновь осваиваемых территориях не подлежит установлению.

Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 16.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 48 м.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне 80 %.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Интенсивность застройки территории, занимаемой зданиями различного функционального назначения, следует принимать с учетом сложившейся планировки и застройки, значения центра и в соответствии с нормативами, приведенными в таблице

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Типы комплексов | Плотность застройки не более  (тыс. м2 общ. пл./га) | |
| на свободных территориях | при реконструкции |
| Общегородской центр | 10 | 10 |
| Деловые комплексы | 15 | 10 |
| Гостиничные комплексы | 15 | 10 |
| Торговые комплексы | 5 | 5 |
| Культурные досуговые комплексы | 5 | 5 |

Требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с Местными нормативов градостроительного проектирования и СП 42.13330.2016.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования, а также требование СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

При размещении 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 2.2.1/2.1.1-1076-01 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения («Ос»)

Для зоны объектов социального и коммунально-бытового назначения («Ос»), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Социальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помо-щи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социаль-ной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  объекты капитального строи-тельства для размещения отделе-ний почты и телеграфа;  объекты капитального строи-тельства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро | 3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам амбулатор-но-поликлинической медицин-ской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам медицин-ской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечиваю-щие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональ-ные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университе-ты, организации по перепод-готовке и повышению квалифи-кации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | 3.5.2 |
| Культурное развитие | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художест-венных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооруже-ний для размещения цирков, зве-ринцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| Общественное управление | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения органов государ-ственной власти, органов мест-ного самоуправления, судов, а также организаций, непосред-ственно обеспечивающих их деятельность; объекты капиталь-ного строительства, предназна-ченные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капиталь-ного строительства для диплома-тических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| Обеспечение научной деятельности | Объекты капитального строи-тельства для проведения науч-ных исследований и изысканий, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) | 3.9 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объектов капитального строи-тельства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Спорт | Объекты капитального строи-тельства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, а также площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры,) | 5.1 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предостав-ления услуг связи, отвода кана-лизационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очист-ных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри);  размещение объектов капиталь-ного строительства, предназна-ченных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворитель-ной и религиозной образователь-ной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидроме-теорологических, агрометеороло-гических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязне-ния атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показате-лям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, использу-емых в области гидрометео-рологии и смежных с ней областях (доплеровские метеоро-логические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Деловое управление | Объекты капитального строи-тельства с целью размещения органов управления производ-ством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муници-пальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Объекты торговли (торговые центры), торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 м2 с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использо-вания с [кодами 4.5](#Par209) - [4.9](#Par223);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Рынки | Объекты капитального строи-тельства, сооружения, предназ-наченные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Магазины | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м2 | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Объекты капитального строи-тельства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предприниматель-ской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Развлечения | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения: дискотек и танце-вальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игро-вых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | 4.8 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколь-кими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P174) | 4.9 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памят-ников истории и культуры), в том числе: объектов археологи-ческого наследия, достопримеча-тельных мест, мест бытования исторических промыслов, произ-водств и ремесел, недейству-ющих военных и гражданских захоронений, объектов культур-ного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историическим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм) | 9.3 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь следует определять в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и Приложением Б местных нормативов градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

Площадь земельного участка для гаражей:

- минимальная – 18 м2;

- максимальная – 36 м2;

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

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии);

минимальный отступ от границ соседних земельных участков:

- стен зданий без окон – от 6 метров;

- стен зданий с окнами – от 8 метров, при условии соблюдения санитарных норм и норм инсоляции.

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений расположенных на застроенных территориях:

- фоновая застройка – не выше средней высоты существующих зданий в квартале;

- доминанты – не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений при комплексной реконструкции квартала или расположенных на вновь осваиваемых территориях не подлежит установлению.

Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 16.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 48 м.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне 80 %.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Общеобразовательные учреждения (школы, школы-интернаты) и дошкольные образовательные учреждения, размещаемые в отдельных зданиях, должны располагаться на участках с отступом зданий от красных линий микрорайона (квартала) не менее чем на 25 метров, в реконструируемых кварталах – не менее 15 метров. От границы участка дошкольного учреждения до проездов должно быть не менее 25 метров.

Размещение и ориентация зданий детских учреждений, школ, школ-интернатов, стационаров больниц, спальных комнат санаториев должны обеспечивать нормативную продолжительность инсоляции и соответствовать требованиям [СанПиН 2.4.2.1178-02](consultantplus://offline/ref=AC9E2C6A94C2CBD77EC45A9F562657DE0725ACE0589D0EF46B97081C785333E0729380A9E0E9AE156DPEG), [СанПиН 2.4.3.1186-03](consultantplus://offline/ref=AC9E2C6A94C2CBD77EC44484432657DE0726AAE459930EF46B97081C785333E0729380A9E0E9AE156DPFG), [СанПиН 2.4.4.1251-03](consultantplus://offline/ref=AC9E2C6A94C2CBD77EC44484432657DE0225ADE55D9053FE63CE041E7F5C6CF775DA8CA8E0E9AF61P6G), [СанПиН 2.1.3.2630-10](consultantplus://offline/ref=AC9E2C6A94C2CBD77EC44484432657DE0727ACE05C9A0EF46B97081C785333E0729380A9E0E9AE156DP9G), [СанПиН 2.4.1.2660-10](consultantplus://offline/ref=AC9E2C6A94C2CBD77EC44484432657DE0727A0E6589D0EF46B97081C785333E0729380A9E0E9AE156DPFG).

Требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с Местными нормативов градостроительного проектирования и СП 42.13330.2016.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования.

При размещении 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 2.2.1/2.1.1-1076-01 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

**Зона размещения культовых объектов («Ко»)**

Для зоны размещения культовых объектов («Ко»), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Религиозное использование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри,);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиоз-ной службы, а также для осуществления благотворитель-ной и религиозной образова-тельной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предостав-ления услуг связи, отвода кана-лизационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очист-ных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | 3.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне 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:

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии).

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с Местными нормативов градостроительного проектирования и СП 42.13330.2016.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При размещении 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 2.2.1/2.1.1-1076-01 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

Производственная зона («П»)

Производственная зона – зона размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду.

Для производственной зоны («П»), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предостав-ления услуг связи, отвода кана-лизационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очист-ных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Социальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства для размещения отделений почты и телеграфа | 3.2 |
| Обеспечение научной деятельности | Объекты капитального строи-тельства для проведения науч-ных исследований и изысканий, испытаний опытных промыш-ленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), | 3.9 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидроме-теорологических, агрометеороло-гических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязне-ния атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показате-лям, и околоземного – космического пространства, зданий и сооружений, использу-емых в области гидрометео-рологии и смежных с ней областях (доплеровские метеоро-логические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Деловое управление | Объекты капитального строи-тельства с целью размещения органов управления производ-ством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муници-пальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Объекты торговли (торговые центры), торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 м2 с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использо-вания с [кодами 4.5](#Par209) - [4.9](#Par223);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Магазины | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м2 | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капиталь-ного строительства, предназ-наченных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 |
| Общественное питание | Объекты капитального строи-тельства в целях устройства мест общественного питания за плату (кафе, столовые, закусочные) | 4.6 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P174) | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей | 4.9.1 |
| Легкая промышленность | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| Фармацевтическая промышленность | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | 6.3.1 |
| Пищевая промышленность | Объекты пищевой промышлен-ности, по переработке сельскохо-зяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков | 6.4 |
| Строительная промышленность | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| Энергетика | Объекты электросетевого хозяй-ства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P182) | 6.7 |
| Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par155) | 6.8. |
| Склады | Сооружения, имеющие назначе-ние по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хране-ния стратегических запасов), не являющихся частями производ-ственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Целлюлозно-бумажная промышленность | Объектов капитального строи-тельства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации | 6.11 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захороне-ние, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отхо-дов производства и потребления, медицинских отходов, биологи-ческих отходов, а также размещение объектов размеще-ния отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (мусороперерабаты-вающих заводов) | 12.2 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Религиозное использование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри) | 3.7 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объектов капитального строи-тельства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Приюты для животных | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  - размещение объектов капиталь-ного строительства, предназна-ченных для содержания, разведе-ния животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  - размещение объектов капиталь-ного строительства, предназна-ченных для организации гостиниц для животных | 3.10.2 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | Объекты капитального строи-тельства, сооружения, предназна-ченные для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроен-ные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотран-спорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь следует определять в соответствии с СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и Приложением Б местных нормативов градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

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 и красных линий – 0 м;

Минимальный отступ от границ соседних земельных участков:

- стен зданий без окон – от 6 метров;

- стен зданий с окнами – от 8 метров;

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка – 75 %.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с Местными нормативов градостроительного проектирования и СП 42.13330.2016.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения» на территории третьей зоны санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения вводятся ограничения на размещение промышленных и сельскохозяйственных объектов и сооружений, а также на осуществление хозяйственной деятельности, сопровождающейся загрязнением окружающей природной среды, природных лечебных ресурсов и их истощением. Допускаются только те виды работ, которые не окажут отрицательного влияния на природные лечебные ресурсы и санитарное состояние лечебно-оздоровительной местности или курорта федерального значения.

Размещение производственных предприятий допускается только V, IV и III класса вредности.

Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства V класса – 50 м;

- промышленные объекты и производства IV класса – 100 м;

- промышленные объекты и производства III класса – 300 м.

При размещении 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.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

**Коммунальная зона («К»)**

Для коммунальной зоны («К»), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предостав-ления услуг связи, отвода кана-лизационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очист-ных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Социальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения отделений почты и телеграфа | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро | 3.3 |
| Обеспечение научной деятельности | Объекты капитального строи-тельства для проведения науч-ных исследований и изысканий, испытаний опытных промыш-ленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры) | 3.9 |
| Деловое управление | Объекты капитального строи-тельства с целью размещения органов управления производ-ством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муници-пальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Объекты торговли (торговые центры), торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 м2 с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использо-вания с [кодами 4.5](#Par209) - [4.9](#Par223);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Магазины | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м2 | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 |
| Общественное питание | Объекты капитального строи-тельства в целях устройства мест общественного питания за плату (кафе, столовые, закусочные) | 4.6 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P174) | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей | 4.9.1 |
| Энергетика | Объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par155) | 6.7 |
| Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par155) | 6.8. |
| Склады | Сооружения, имеющие назначе-ние по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хране-ния стратегических запасов), не являющихся частями производ-ственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри) | 3.7 |
| Общественное управление | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | 3.8 |
| Ветеринарное обслуживание | Объектов капитального строи-тельства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг, временного содержания под надзором человека | 3.10 |
| Легкая промышленность | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| Фармацевтическая промышленность | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для фармацевтического производства, объекты, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | 6.3.1 |
| Пищевая промышленность | Объекты пищевой промышлен-ности, по переработке сельскохо-зяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков | 6.4 |
| Строительная промышленность | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| Целлюлозно-бумажная промышленность | Объектов капитального строи-тельства, предназначенных для целлюлозно-бумажного произ-водства, производства целюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации | 6.11 |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захороне-ние, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отхо-дов производства и потребления, медицинских отходов, биологи-ческих отходов, а также размещение полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | 12.2 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначен-ных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь следует определять в соответствии с СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и Приложением Б местных нормативов градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

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 и красных линий – 0 м;

Минимальный отступ от границ соседних земельных участков:

- стен зданий без окон – от 6 метров;

- стен зданий с окнами – от 8 метров;

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60 %.

Требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с Местными нормативов градостроительного проектирования и СП 42.13330.2016.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения» на территории третьей зоны санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения вводятся ограничения на размещение промышленных и сельскохозяйственных объектов и сооружений, а также на осуществление хозяйственной деятельности, сопровождающейся загрязнением окружающей природной среды, природных лечебных ресурсов и их истощением. Допускаются только те виды работ, которые не окажут отрицательного влияния на природные лечебные ресурсы и санитарное состояние лечебно-оздоровительной местности или курорта федерального значения.

При размещении 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.

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта «Т-1»**

Для зоны сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта «Т-1», в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;  размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорож-ного транспорта;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосред-ственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопас-ности движения, установленных федеральными законами | 7.1 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Социальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы психологичес-кой и бесплатной юридической помощи,);  объекты капитального строи-тельства для размещения отделений почты и телеграфа | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские | 3.3 |
| Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри) | 3.7 |
| Общественное управление | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения профессиональных и отраслевых союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому признаку | 3.8 |
| Магазины | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м2 | 4.4 |
| Общественное питание | Объекты капитального строи-тельства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Гостиницы | 4.7 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристро-енные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранс-порта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строи-тельства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предостав-ления услуг связи, отвода кана-лизационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очист-ных сооружений, насосных стан-ций, водопроводов, линий электропередач, трансформа-торных подстанций, газопрово-дов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь следует определять в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и Приложением Б местных нормативов градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

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 – 0 м;

Минимальный отступ от границ соседних земельных участков:

- стен зданий без окон – от 6 метров;

- стен зданий с окнами – от 8 метров.

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений расположенных на застроенных территориях:

- фоновая застройка – не выше средней высоты существующих зданий в квартале;

- доминанты – не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования.

Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта следует принимать по [СП 153.13130](consultantplus://offline/ref=5A55E39C722E5B587ABE1AFB2C1D566584F9751A780A1E309A3AAD12P2V3H).

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 г. № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог» в границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

а) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

б) распашка земель;

в) выпас скота;

г) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

При размещении 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.

**Зона сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта «Т-2»**

Для зоны сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта «Т-2», в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  размещение зданий и сооружений (остановочных пунктов, касс), предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размеще-ние объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участ-ков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| Объекты придорожного сервиса | Объекты придорожного сервиса:  размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей | 4.9.1 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капиталь-ного строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммуналь-ными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электри-чества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализации-онных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котель-ных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропе-редач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь следует определять в соответствии с СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и Приложением Б местных нормативов градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

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 – 0 м;

Минимальный отступ от границ соседних земельных участков:

- стен зданий без окон – от 6 метров;

- стен зданий с окнами – от 8 метров.

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

При размещении 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.

Придорожные полосы автомобильной дороги, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, – это территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.

Границы полосы отвода автомобильной дороги определяются на основании документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории, предназначенной для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса, осуществляется с учетом утверждаемых Правительством Российской Федерации норм отвода земель для размещения указанных объектов.

В границах полосы отвода автомобильной дороги, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом, запрещаются:

1) выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;

2) размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;

3) распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;

4) выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;

5) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;

6) установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.

**Зона сооружений и коммуникаций городского электротранспорта «Т-3»**

Для зоны сооружений и коммуникаций городского электротранспорта «Т-3», в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;  размещение, зданий и сооруже-ний, в том числе устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта зданий, сооружений, устройств и других объектов городского электротранспорта;  размещение наземных сооруже-ний для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) | 7.1 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капиталь-ного строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммуналь-ными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электриче-ства, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котель-ных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропе-редач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне 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 – 0 м;

Минимальный отступ от границ соседних земельных участков:

- стен зданий без окон – от 6 метров;

- стен зданий с окнами – от 8 метров.

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

При размещении 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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89), [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#P52) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и местными нормативами градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

**Зона инженерной инфраструктуры «И»**

Для зоны инженерной инфраструктуры «И», в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капиталь-ного строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммуналь-ными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электри-чества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализации-онных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котель-ных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропе-редач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Энергетика | Объекты электросетевого хозяй-ства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P182) | 6.7 |
| Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздуш-ные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутнико-вой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предус-мотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P182) | 6.8 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов. | 7.5 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь следует определять в соответствии с СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89).

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 в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

Необходимо соблюдение охранных зон в соответствии с действующим законодательством.

**Зоны сельскохозяйственного использования**

В зоны сельскохозяйственного использования предназначены для использования как зоны сельскохозяйственных угодий, а также зоны, предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона сельскохозяйственных угодий «СХ-1»

Для зоны сельскохозяйственных угодий «СХ-1», в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяй-ственных культур | 1.1 |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяй-ственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобо-вых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяй-ственных угодьях, связанной с производством картофеля, листо-вых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц; | 1.3 |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 1.4 |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур; | 1.5 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооруже-ний, используемых для произ-водства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохо-зяйственной продукции | 1.15 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяй-ственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинотранспорт-ных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельско-хозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансфор-маторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| Земельные участки под объектами коммунального обслуживания | Размещение объектов капиталь-ного строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммуналь-ными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электри-чества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализа-ционных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очист-ных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне 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 в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89), [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#P52) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и местными нормативами градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

**Зона садоводческих объединение граждан «СХ-2»**

Для зоны садоводческих объединение граждан «СХ-2», в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохо-зяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; | 13.2 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капиталь-ного строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммуналь-ными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электри-чества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализаци-онных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котель-ных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропе-редач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг | 4.1 |
| Ведение садоводства | Хозяйственные постройки;  строения для содержания мелких домашних животных;  сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи;  резервуары для хранения воды;  индивидуальные бани, артезианские скважины, индивидуальные колодцы;  гараж или открытая стоянка | 13.2 |

**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:

- максимальная площадь вновь отводимых земельных участков – 1500 м2;

- минимальная площадь вновь отводимых земельных участков – 600 м2;

- максимальная площадь земельных участков, образуемых в результате раздела, объединения, перераспределения земельных участков, расположенных в зоне СХ-2 не более 1500 м2.

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

Минимальный отступ от смежных границ участка для основных строений – 3 метра (допускается строительство хозяйственных построек и основных строений на меже с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка), хозяйственных построек от смежных границ участка – 1 метр;

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

Максимальное количество этажей основных строений – 3.

Максимальная высота основных строений – 10 м.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не устанавливается.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Организация территории садоводческого объединения граждан осуществляется в соответствии с утвержденным органом местного самоуправления проектом планировки территории, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории садоводческого объединения.

Минимальный необходимый состав зданий, сооружений и размеры площадок общего пользования в соответствии с требованиями [СНиП 30-02-97\*](consultantplus://offline/ref=F45CF4563CDD4427B3BC556BD73C0A47C1A704B8748A3A2C9B709DS8O6K) Актуализированная редакция:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Объекты | Удельный размер земельных участков, м2 на 1 садовый участок, с числом участков | | |
| до 100  (малые) | 101-300 (средние) | 301 и более (крупные) |
| Сторожка с правлением объединения | 1 – 0.7 | 07 – 0.5 | 0.4 |
| Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения | 0.5 | 0.4 | 0.35 |
| Площадка для мусоросборников | 0.1 | 0.1 | 0.1 |
| Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садовод-ческого объединения | 0.9 | 0.9 – 0.4 | 0.4 и менее |

Примечания:

1. Состав и площадь необходимых инженерных сооружений, размеры их земельных участков, охранная зона определяются по техническим условиям эксплуатирующих организаций.

2. Типы и размеры зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения определяются по согласованию с органами Государственной противопожарной службы. Помещение для хранения переносной мотопомпы и противопожарного инвентаря должно иметь площадь не менее 10 м2 и несгораемые стены.

На территории садоводческого объединения граждан ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть, м:

- для улиц – не менее 15 м;

- для проездов – не менее 9 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается для улиц – не менее 7,0 м, для проездов – не менее 3,5 м.

Для обеспечения пожаротушения, при отсутствии централизованного водоснабжения, на территории общего пользования садоводческого объединения граждан должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары вместимостью, м3, при числе участков: до 300 – не менее 25, более 300 – не менее 60 (каждый с площадками для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей).

Число водоемов (резервуаров) и их расположение определяются требованиями [СП 31.13330](consultantplus://offline/ref=F45CF4563CDD4427B3BC556BD73C0A47C4A70BBE77D73024C27C9F81SDO5K).

Садоводческие объединения граждан, включающие до 300 садовых участков, в противопожарных целях должны иметь переносную мотопомпу; при числе участков от 301 до 1000 – прицепную мотопомпу; при числе участков более 1000 – не менее двух прицепных мотопомп.

Для хранения мотопомп обязательно строительство специального помещения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Не допускается ремонт автомобилей, другой техники, устройство стоянок автотранспорта, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования.

**Зона дачных некоммерческое объединение граждан «СХ-3»**

Для зоны дачных некоммерческое объединение граждан «СХ-3», в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Ведение дачного хозяйства | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | 13.3 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | 2.1 |
| Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро | 3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликли-ники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, молочные кухни) | 3.4.1 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| Магазины | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Объекты капитального строи-тельства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капиталь-ного строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммуналь-ными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электри-чества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализаци-онных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котель-ных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропе-редач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг | 4.1 |
| Ведение дачного хозяйства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.3 |

**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:

- максимальная площадь вновь отводимых земельных участков – 1500 м2;

- минимальная площадь вновь отводимых земельных участков – 200 м2;

- максимальная площадь земельных участков, образуемых в результате раздела, объединения, перераспределения земельных участков, расположенных в зоне СХ-3 не более 20000 м2.

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

Минимальный отступ от смежных границ участка для основных строений – 3 метра (допускается строительство хозяйственных построек и основных строений на меже с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка), хозяйственных построек от смежных границ участка – 1 метр;

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

Максимальное количество этажей основных строений – 3.

Максимальная высота основных строений – 10 м.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не устанавливается

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Организация территории дачного некоммерческого объединения граждан осуществляется в соответствии с утвержденным органом местного самоуправления проектом планировки территории, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории дачного некоммерческого объединения.

На территорию дачного некоммерческого объединения граждан с числом участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 – не менее двух въездов. Ширина ворот должна быть не менее 4,5 м, калитки — не менее 1 м.

Ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть, м:

- для улиц – не менее 15 м;

- для проездов – не менее 9 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается для улиц – не менее 7,0 м, для проездов – не менее 3,5 м.

Для обеспечения пожаротушения, при отсутствии централизованного водоснабжения, на территории общего пользования дачного некоммерческого объединения граждан должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары вместимостью, м3, при числе участков: до 300 – не менее 25, более 300 – не менее 60 (каждый с площадками для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей).

Число водоемов (резервуаров) и их расположение определяются требованиями [СП 31.13330](consultantplus://offline/ref=F45CF4563CDD4427B3BC556BD73C0A47C4A70BBE77D73024C27C9F81SDO5K).

Дачные некоммерческие объединения граждан, включающие до 300 участков, в противопожарных целях должны иметь переносную мотопомпу; при числе участков от 301 до 1000 – прицепную мотопомпу; при числе участков более 1000 – не менее двух прицепных мотопомп.

Для хранения мотопомп обязательно строительство специального помещения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Не допускается ремонт автомобилей, другой техники, устройство стоянок автотранспорта, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования.

**Зона объектов сельскохозяйственного назначения «СХ-4»**

Для зоны объектов сельскохозяйственного назначения«СХ-4», в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей);  сенокошение, выпас сельскохо-зяйственных животных, произ-водство кормов, размещение зданий, сооружений, используе-мых для содержания и разведения сельскохозяйствен-ных животных;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинотранспорт-ных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельско-хозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансфор-маторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| Земельные участки под объектами коммунального обслуживания | Размещение объектов капиталь-ного строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммуналь-ными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электри-чества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализа-ционных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очист-ных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь следует определять в соответствии действующим законодательством.

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 в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89), [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#P52) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города-курорта Пятигорска.

Зоны рекреационного назначения:

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и местными нормативами градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

Зона парков «Р-1»

Для зоны парков«Р-1», в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Земельные участки, предназначенные для отдыха (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой;  создание и уход за парками, прудами, озерами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. | 5.0 |
| Земельные участки под объектами спорта | Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); | 5.1 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Религиозное использование | Размещение объектов капиталь-ного строительства, предназна-ченных для отправления рели-гиозных обрядов (церкви, часовни) | 3.7 |
| Магазины | Размещение некапитальных объектов по реализации сувенирной продукции | 4.4 |
| Развлечения | Объекты капитального строи-тельства, предназначенные для размещения: аквапарков, аттрак-ционов и игровых площадок | 4.8 |
| Общественное питание | Объектов капитального строи-тельства в целях устройства мест общественного питания (кафе, закусочные, бары) | 4.6 |
| Земельные участки, предназначенные для отдыха (рекреация) | Обустройство мест для занятия верховыми прогулками, пикников, рыбалки и иной деятельности | 5.0 |
| Земельные участки для природно-познавательного туризма  ? | Базы и палаточные лагеря для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовос-становительных мероприятий | 5.2 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памят-ников истории и культуры), в том числе: объектов археологи-ческого наследия, достоприме-чательных мест, мест бытования исторических промыслов, произ-водств и ремесел, недейству-ющих военных и гражданских захоронений, объектов культур-ного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся исто-риическим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Земельные участки под объектами коммунального обслуживания | Объекты капитального строи-тельства в целях обеспечения населения и организаций комму-нальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электри-чества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализа-ционных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очист-ные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформа-торные подстанции, газопрово-ды, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, | 3.1 |

**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:

Площадь территории вновь создаваемых парков, садов следует определять в соответствии с СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и Приложением Б местных нормативов градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

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

Расстояние от зданий и сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать в соответствии с СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89)

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

Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка – 7 %.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и местными нормативами градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

Зона скверов «Р-2»

Для зоны скверов«Р-2», в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Земельные участки, предназначенные для отдыха (рекреация) | Обустройство мест для пеших прогулок;  создание и уход за бульварами и скверами, а также обустройство мест отдыха в них. | 5.0 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Магазины | Размещение некапитальных объектов по реализации сувенирной продукции | 4.4 |
| Общественное питание | Размещение некапитальных объектов кафе, закусочных, баров | 4.6 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Земельные участки под объектами коммунального обслуживания | Объекты капитального строи-тельства в целях обеспечения населения и организаций комму-нальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электри-чества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализа-ционных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очист-ные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформа-торные подстанции, газопрово-ды, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, | 3.1 |

**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:

Площадь территории садов, скверов следует определять в соответствии с СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и Приложением Б местных нормативов градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

следует принимать не менее:

садов жилых районов ................................. ...- 3 га;

скверов .................................................. .. - 0,5 га.

Для условий реконструкции площадь указанных элементов допускается уменьшать.

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

Расстояние от зданий и сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать в соответствии с СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89)

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне – 5 %.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и местными нормативами градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

Зона городских лесов «Р-3»

Для зоны городских лесов«Р-3», в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Земельные участки, предназначенные для отдыха (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой;  создание и уход за парками, прудами, озерами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. | 5.0 |
| Земельные участки под объектами спорта | Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); | 5.1 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Земельные участки под объектами коммунального обслуживания | Объекты капитального строи-тельства в целях обеспечения населения и организаций комму-нальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электри-чества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализа-ционных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очист-ные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформа-торные подстанции, газопрово-ды, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, | 3.1 |
| Земельные участки, предназначенные для отдыха (рекреация) | Обустройство мест для занятия верховыми прогулками, пикников, рыбалки и иной деятельности | 5.0 |
| Земельные участки для природно-познавательного туризма | Базы и палаточные лагеря для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовос-становительных мероприятий | 5.2 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памят-ников истории и культуры), в том числе: объектов археологи-ческого наследия, достоприме-чательных мест, мест бытования исторических промыслов, произ-водств и ремесел, недейству-ющих военных и гражданских захоронений, объектов культур-ного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся исто-риическим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь 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 в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежат установлению

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и местными нормативами градостроительного проектирования.

Зона курорта «Р-4»

Для зоны курорта«Р-4», в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | 9.2 |
| Санаторная деятельность | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечиваю-щих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  обустройство лечебно-оздорови-тельных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);  размещение лечебно-оздоровительных лагерей | 9.2.1 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, диагностические центры, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Культурное развитие | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художест-венных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев | 3.6 |
| Религиозное использование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома) | 3.7 |
| Магазины | Размещение некапитальных объектов по реализации сувенирной продукции | 4.4 |
| Общественное питание | Размещение некапитальных объектов кафе, закусочных, баров | 4.6 |
| Спорт | Объекты капитального строи-тельства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов | 5.1 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памят-ников истории и культуры), в том числе: объектов археоло-гического наследия, достопри-мечательных мест, мест бытова-ния исторических промыслов, производств и ремесел, недей-ствующих военных и граждан-ских захоронений, объектов культурного наследия, хозяй-ственная деятельность, являюща-яся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяй-ственная деятельность, обеспе-чивающая познавательный туризм) | 9.3 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капиталь-ного строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальны-ми услугами, в частности: поставки воды, тепла, электри-чества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализации-онных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котель-ных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | 3.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь следует определять в соответствии с СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и Приложением Б местных нормативов градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

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

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;

минимальный отступ от границ соседних земельных участков:

- стен зданий без окон – от 6 метров;

- стен зданий с окнами – от 8 метров, при условии соблюдения санитарных норм и норм инсоляции.

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений расположенных на застроенных территориях:

- фоновая застройка – не выше средней высоты существующих зданий в квартале;

- доминанты – не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.

Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и местными нормативами градостроительного проектирвания.

«Р-4/1» –зона курорта, отдыха и туризма

Для зоны курорта, отдыха и туризма («Р-4/1»), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Культурное развитие | Размещение объектов капиталь-ного строительства, предназна-ченных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов | 3.6 |
| Деловое управление | Размещение объектов капиталь-ного строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Магазины | Размещение объектов капиталь-ного строительства, предназна-ченных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м2 | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капиталь-ного строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринима-тельской выгоды из предостав-ления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Спорт | Размещение объектов капиталь-ного строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов | 5.1 |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кем-пингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предприниматель-ской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 5.2.1 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, диагностические центры, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Религиозное использование | Объекты капитального строи-тельства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома) | 3.7 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памят-ников истории и культуры), в том числе: объектов археоло-гического наследия, достопри-мечательных мест, мест бытова-ния исторических промыслов, производств и ремесел, недей-ствующих военных и граждан-ских захоронений, объектов культурного наследия, хозяй-ственная деятельность, являюща-яся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяй-ственная деятельность, обеспе-чивающая познавательный туризм) | 9.3 |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капиталь-ного строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальны-ми услугами, в частности: поставки воды, тепла, электри-чества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализации-онных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котель-ных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | 3.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь следует определять в соответствии с СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и Приложением Б местных нормативов градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

Площадь земельного участка для гаражей:

- минимальная – 18 м2;

- максимальная – 36 м2;

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

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров;

минимальный отступ от границ соседних земельных участков:

- стен зданий без окон – от 6 метров;

- стен зданий с окнами – от 8 метров, при условии соблюдения санитарных норм и норм инсоляции.

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений расположенных на застроенных территориях:

- фоновая застройка – не выше средней высоты существующих зданий в квартале;

- доминанты – не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.

Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 8.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 м.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

На селитебных территориях следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения не менее 90 % расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей, при пешеходной доступности не более 800 м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования.

При размещении 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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и местными нормативами градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

Зоны специального назначения.

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах. 14. В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

Зона кладбищ «С-1»

Для зоны кладбищ («С-1»), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри);  размещение объектов капиталь-ного строительства, предназна-ченных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворитель-ной и религиозной образователь-ной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капиталь-ного строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальны-ми услугами, в частности: поставки воды, тепла, электри-чества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализации-онных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котель-ных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | 3.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне 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 в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений следует определять в соответствии с СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) и [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#P52) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89), [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#P52) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города-курорта Пятигорска.

Зона военных объектов «С-2»

Для зоны военных объектов («С-2»), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капиталь-ного строительства, необходи-мых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организа-ций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направлен-ных на обеспечение боевой готовности воинских частей;  размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;  размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| Обеспечение вооруженных сил | Размещение объектов капиталь-ного строительства, необходи-мых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилиза-ционном резервах (хранилища, склады и другие объекты) | 8.2 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | 8.3 |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | 8.4 |
|  |  |  |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капиталь-ного строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальны-ми услугами, в частности: поставки воды, тепла, электри-чества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализации-онных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котель-ных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | 3.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне 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 в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89), [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#P52) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и местные нормативы градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

«С-3» – Зона объектов для размещения отходов потребления

Для зоны объектов для размещения отходов потребления («С-3»), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захороне-ние, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отхо-дов производства и потребления, медицинских отходов, биологи-ческих отходов, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | 12.2 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капиталь-ного строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальны-ми услугами, в частности: поставки воды, тепла, электри-чества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализации-онных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котель-ных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | 3.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне 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 в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89), [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#P52) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и местными нормативами градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

«С-4» – Зона скотомогильников

Для зоны скотомогильников («С-4»), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Специальная деятельность | Размещение захоронения, хранения, обезвреживания отходов (скотомогильников) | 12.2 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капиталь-ного строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальны-ми услугами, в частности: поставки воды, тепла, электри-чества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализации-онных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котель-ных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформатор-ных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | 3.1 |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне 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 в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89), [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#P52) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и местными нормативами градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Зона технического водозабора «С-5»**

Для зоны технического водозабора («С-5»), в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Коммунальное обслуживание | объектов капитального строи-тельства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| УСЛОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| - | - | - |

**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 (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне 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 в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

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

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

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 в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89), [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#P52) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и местными нормативами градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.

\* код вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и описание вида разрешенного использования земельного участка установлены Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 № 33995)