**Разработчик проекта:** Управление градостроительства администрации города Пятигорска;

Адрес: 357500, г. Пятигорск, пл. Ленина, 2, каб. 605;

Адрес электронной почты: uprgrad@pyatigorsk.org;

тел. +7(8793) 33-77-79;

Срок приема заключений: с 14 сентября 2020 года по 16 сентября 2020 года.



# Российская Федерация

# Р Е Ш Е Н И Е

## Думы города Пятигорска

### Ставропольского края

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования города-курорта Пятигорска, Порядком организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний на территории муниципального образования города-курорта Пятигорска по проектам документов в области градостроительной деятельности, с учетом протоколов публичных слушаний и заключения Комиссии по организации и проведению публичных слушаний по проектам документов в области градостроительной деятельности на территории муниципального образования города-курорта Пятигорска о результатах публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска,

Дума города Пятигорска

РЕШИЛА:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденные решением Думы города Пятигорска от 12 ноября 2014 г. № 35-47 РД, следующие изменения:

1.1. В Правила землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска:

1) в ЧАСТИ I:

1.1) в Главе 1:

пункт 4 части 2 статьи 2 изложить в следующей редакции:

«4) при проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;».

2) в ЧАСТИ II:

2.1) в Главе 3:

в статьях 10 и 11 перед словами «публичные слушания» добавить слова «общественные обсуждения или» в соответствующем падеже.

2.2) в Главе 5:

2.2.1) в названии Главы 5 перед словами «города-курорта» добавить слова «муниципального образования»;

2.2.2) в статье 13:

1) часть 1 после первого абзаца дополнить абзацем:

«соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;»;

2) часть 2 изложить в следующей редакции:

**«**2. Рассмотрению на общественных обсуждениях подлежат:

1) проект правил благоустройства территории города-курорта Пятигорска, проекты о внесении изменений в правила благоустройства;

2) вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства (за исключением случаев, установленных [частью 11 статьи 39](consultantplus://offline/ref=742B27C852A96A3C590D88F0CC22A24EF84182497506691B4583A61537C876A3BC2FA942F820o9fFH) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс);

3) вопросы предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Рассмотрению на публичных слушаниях подлежат:

1) проект генерального плана города-курорта Пятигорска, проекты внесения изменений в генеральный план города-курорта Пятигорска (за исключением случаев, предусмотренных [частью 18 статьи 24](consultantplus://offline/ref=742B27C852A96A3C590D88F0CC22A24EF84182497506691B4583A61537C876A3BC2FA942FB27o9fAH) Градостроительного кодекса Российской Федерации);

2) проект правил землепользования и застройки города-курорта Пятигорска, проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки города-курорта Пятигорска (за исключением случаев, установленных [частью 3 статьи 31](consultantplus://offline/ref=742B27C852A96A3C590D88F0CC22A24EF84182497506691B4583A61537C876A3BC2FA942FB28o9fDH) Градостроительного кодекса);

3) проекты планировки территорий и (или) проекты межевания территорий и внесение изменений в них (за исключением случаев, предусмотренных [частью 12 статьи 43](consultantplus://offline/ref=742B27C852A96A3C590D88F0CC22A24EF84182497506691B4583A61537C876A3BC2FA942F820o9fAH), [частью 5.1 статьи 46](consultantplus://offline/ref=742B27C852A96A3C590D88F0CC22A24EF84182497506691B4583A61537C876A3BC2FA942F820o9f8H) Градостроительного кодекса).»;

3) часть 3 изложить в следующей редакции:

«Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний установлен решениями Думы города Пятигорска от 29 ноября 2018 г. № 43-30 РД «Об утверждении Порядка организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний на территории муниципального образования города-курорта Пятигорска по проектам документов в области градостроительной деятельности и внесении изменений в некоторые решения Думы города Пятигорска» (далее – Порядок) и от 25 мая 2005 г. № 79-42 ГД «Об утверждении положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании городе-курорте Пятигорске»;

4) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний является администрация города Пятигорска (далее – Организатор). Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности осуществляет Комиссия по организации и проведению общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования город-курорт Пятигорск, созданная постановлением администрации города Пятигорска от 03.07.2019 № 3277.»;

5) часть 5 изложить в следующей редакции:

**«**5. Способами представления информации участникам публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки или проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки, помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов.»;

6) часть 6 изложить в следующей редакции:

**«**6. Участниками публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

Участниками общественных обсуждений по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном [частью 3 статьи 39](consultantplus://offline/ref=0881564D93D0491A1E80664595424932C36CA588B53FF54909F5D1D1B5251055A7B2EDF6A90709DB084E85AC0FFF1B146D0B2442022CYCu1F) Градостроительного кодекса Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.»;

7) в части 7 слово «Положением» заменить словом «Порядком»;

2.2.3) статью 14 изложить в следующей редакции:

«Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=9FD23D3A9FA5B15F927BC85B292D5957347FF1C054051EE4003E8C2F80fA7FG) Российской Федерации и Порядком организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний на территории муниципального образования города-курорта Пятигорска по проектам документов в области градостроительной деятельности, утвержденным решением Думы города Пятигорска от 29 ноября 2018 года № 43-30 РД.».

2.2.4) в статье 15:

1) часть 1 дополнить абзацами:

«несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий.»;

2) в частях 7, 8 исключить слова «общественные обсуждения или»;

2.3) в Главе 6:

в части 1 статьи 16 слова «землепользования и застройки» заменить словами «градостроительной деятельности».

3) в ЧАСТИ III:

3.1) в статье 19:

территориальную зону Р-1 изложить в следующей редакции:

|  |  |
| --- | --- |
| Р-1 | Зона отдыха (парки, скверы) |

исключить территориальные зоны:

|  |  |
| --- | --- |
| Ж-1(Од) | Для индивидуального жилищного строительства и предпринимательства |
| Р-1/1 | Зона отдыха (скверы) |

3.2) в статье 20:

3.2.1) исключить по тексту ПЗЗ следующие предложения (повторяющееся):

«Допускается уменьшение отступа от границ соседнего участка и строительство жилых домов, строений и сооружений по границе с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка и соблюдения технических регламентов, санитарных и противопожарных требований.»;

«Допускается строительство объектов на границе с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка и соблюдения технических регламентов, санитарных и противопожарных требований.»;

«Допускается уменьшение отступа от границ соседнего участка и строительство садового дома, строений и сооружений по границе с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка и соблюдения технических регламентов, санитарных и противопожарных норм.»;

«Допускается уменьшение отступа от границ земельных участков и строительство объектов на границе с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка и соблюдения технических регламентов, санитарных и противопожарных норм.»;

«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.»;

3.2.2) в части 1.1 «Ж-1» Для индивидуального жилищного строительства:

а) основной вид размешенного использования земельных участков и объекта капитального строительства дополнить:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#P140), хозяйственных построек и гаражей | 13.2 |

б) в условно разрешенном виде использования земельных участков и объекта капитального строительства исключить:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |

в) перевести из условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства в основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «Предоставление коммунальных услуг» код по классификатору 3.1.1;

в Предельных (минимальные и (или) максимальные) размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – параметры):

г) в параметрах раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь»:

первый и второй абзацы изложить в редакции:

«максимальная площадь земельных участков с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства – 1200 м2;

минимальная площадь земельных участков с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства – 500 м2;»;

последний абзац изложить в редакции:

«минимальная и максимальная площади земельного участка для объекта условно разрешенного вида использования – не подлежат установлению»;

д) параметры раздела «2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м\*;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежат установлению;

\*Допускается уменьшение отступа от границ соседнего участка при реконструкции жилых домов, строений и сооружений при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка и соблюдения технических регламентов, санитарных и противопожарных требований.»;

е) параметры раздела «3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«предельное количество надземных этажей основных строений – 3;

предельная высота основных строений – 20 метров;

предельная высота подсобных, вспомогательных зданий от уровня земли до верха плоской кровли – 3,5 м, до конька скатной кровли – 6 м;

предельное количество надземных этажей для объекта условно разрешенного вида использования – 3.»;

ж) параметры раздела «4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:» изложить в редакции:

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

для жилой застройки – 40 %;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежит установлению.

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

для жилой застройки с кодами 2.1.1 и 2.3 – в соответствии с параметрами зоны «Ж-2»;

для объектов с кодами 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.8.1, 3.10.1, 9.3 – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 5.1.2 – в соответствии с параметрами зоны «Од»;

з) дополнить параметры следующим разделом:

«Иные предельные параметры:

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

от красной линии улиц не менее чем на 5 м;

от красной линии проездов не менее чем на 3 м;

в существующих кварталах индивидуальной жилой застройки допускается размещение жилых домов, строений и сооружений по сложившейся линии застройки;

от других вспомогательных построек (бани, гаражи и др.) – 1 м.

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\* | Размер земельного участка, м | Площадь жилого дома, м общей площади | Процент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| А | 1200  (не более 20000) | 480 | 20 | 0,4 |
|  | 1000 | 400 | 20 | 0,4 |
|  | 800 | 320 (480)\*\* | 20 (30)\*\* | 0,4 (0,6)\*\* |
| Б | 600 | 360 | 30 | 0,6 |
|  | 500 | 300 | 30 | 0,6 |
|  | 400 | 240 | 30 | 0,6 |
|  | 300 | 240 | 40 | 0,8 |
| \*А – малоэтажная застройка с размером участка 800 м-1200 м.  Б – застройка коттеджного типа с размером участков от 400 до 800 м и коттеджно-блокированного типа (2-4-квартирные сблокированные дома с участками 300-400 м.  В – многоквартирная застройка коттеджно-блокированного типа с размером приквартирных участков 100-300 м.  \*\* В скобках – допустимые параметры для коттеджной застройки.  Примечания:  1. При размерах земельных участков свыше 1200 м площадь жилого дома не нормируется при  и .  2. При размерах приквартирных земельных участков менее 100 м плотность застройки () не должна превышать 1,2. При этом  не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований. | | | | |

»;

3.2.3) в части 1.3 «Ж-2» Малоэтажная многоквартирная жилая застройка:

перевести из условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства в основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «Предоставление коммунальных услуг» код по классификатору 3.1.1;

а) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«для жилой застройки с кодом 2.1.1 минимальная и максимальная площади земельных участков – не подлежат установлению;

для жилой застройки с кодом 2.3 на один дом:

минимальная – 100 м2

максимальная – 400 м2

для объектов с кодами 2.7.1, 4.9 – не подлежит установлению;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежат установлению.

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

для жилой застройки с кодом 2.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ж-1»;

для жилой застройки с кодом 2.5 минимальная и максимальная площади земельных участков – не подлежат установлению;

для остальных объектов минимальная и максимальная площади земельных участков – не подлежат установлению.»;

б) параметры раздела «2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений» изложить в редакции:

«для объектов с кодом 2.1.1 – 3 м;

для объектов с кодом 2.3 – 6 м;

для объектов с кодами 2.7.1 и 4.9 – 1 м;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежат установлению.

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

для жилой застройки с кодом 2.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ж-1»;

для жилой застройки с кодом 2.5 – в соответствии с параметрами зоны «Ж-3»;

для объектов с кодами 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.6.1, 3.8.1, 3.9.1, 3.10.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

- для объектов с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 5.1.2, – в соответствии с параметрами зоны «Од»;

для объектов с кодами 3.7.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ко»;

в) параметры раздела «4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:» изложить в редакции:

«для жилой застройки с кодом 2.1.1 – 50 %;

для жилой застройки с кодом 2.3 – в соответствии с параметрами зоны «Ж-1»;

для объектов с кодами 2.7.1, 4.9 – не подлежит установлению;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежит установлению.

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

для жилой застройки с кодом 2.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ж-1»;

для жилой застройки с кодом 2.5 – в соответствии с параметрами зоны «Ж-3»;

для объектов с кодами 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.8.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 5.1.2 – в соответствии с параметрами зоны «Од»;

для объектов с кодами 3.7.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ко»;

3.2.4) в части 1.4 «Ж-3» Среднеэтажная жилая застройка:

а) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«для жилой застройки с кодом 2.5 минимальная и максимальная площади земельных участков – не подлежат установлению;

для объектов с кодом 2.7.1, 4.9 минимальная и максимальная площади земельных участков – не подлежат установлению;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежат установлению;

для объектов с кодами 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.8.1 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Од».

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

для жилой застройки с кодом 2.1.1, 2.3 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-2»;

для жилой застройки с кодом 2.6 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-4»;

для объектов с кодами 3.4.2, 3.5.2, 3.9.1, 3.10.1, 9.3 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.7, 4.8.1 – в соответствии с параметрами зоны «Од»;

для объектов с кодами 3.7.1 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ко»;

б) параметры раздела «2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«для жилой застройки с кодом 2.5 – 6 м;

для объектов с кодом 2.7.1, 4.9 – не подлежит установлению;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежат установлению;

для объектов с кодами 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.8.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 – в соответствии с параметрами зоны «Од».

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

для жилой застройки с кодом 2.1.1, 2.3 – в соответствии с параметрами зоны «Ж-2»;

для жилой застройки с кодом 2.6 – в соответствии с параметрами зоны «Ж-4»;

для объектов с кодами 3.4.2, 3.5.2, 3.9.1, 3.10.1, 9.3 – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.7, 4.8.1 – в соответствии с параметрами зоны «Од»;

для объектов с кодами 3.7.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ко»;

в) параметры раздела «3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«максимальное количество этажей – 8 надземных этажей;

минимальное количество этажей – 5 надземных этажей;

Для строительства объектов условно разрешенного вида использования максимальное количество этажей – 5 надземных этажей.»;

г) параметры раздела «4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:» изложить в редакции:

«для жилой застройки с кодом 2.5 – 50 %;

для объектов с кодами 2.7.1, 4.9 – не подлежит установлению;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежит установлению;

для объектов с кодами 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.8.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 – в соответствии с параметрами зоны «Од».

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

для жилой застройки с кодами 2.1.1, 2.3 – в соответствии с параметрами зон «Ж-2»;

для жилой застройки с кодом 2.6 – в соответствии с параметрами зон «Ж-4»;

для объектов с кодами 3.4.2, 3.5.2, 3.9.2, 3.10.1, 9.3 – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.7, 4.8.1 – в соответствии с параметрами зоны «Од»;

для объектов с кодами 3.7.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ко»;

3.2.5) в части 1.5 «Ж-4» Многоэтажная жилая застройка:

а) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«для жилой застройки с кодом 2.6 минимальная и максимальная площади земельных участков – не подлежат установлению;

для объектов с кодом 2.7.1, 4.9 минимальная и максимальная площади земельных участков – не подлежат установлению;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежат установлению;

для объектов с кодами 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.8.1 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Од».

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

для жилой застройки с кодом 2.5 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-3»;

для объектов с кодами 3.4.2, 3.5.2, 3.9.2, 3.10.1, 9.3 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.2, 4.3, 4.7, 4.8.1 – в соответствии с параметрами зоны «Од»;

для объектов с кодами 3.7.1 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ко»;

б) параметры раздела «2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«для жилой застройки с кодом 2.6 – 6 м;

для объектов с кодом 2.7.1, 4.9 – не подлежат установлению;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежат установлению;

для объектов с кодами 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.8.1 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Од».

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

для жилой застройки с кодом 2.5 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-3»;

для объектов с кодами 3.4.2, 3.5.2, 3.9.2, 3.10.1, 9.3 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.2, 4.3, 4.7, 4.8.1 – в соответствии с параметрами зоны «Од»;

для объектов с кодами 3.7.1 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ко»;

в) параметры раздела «3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«предельное количество этажей зданий – 16;

предельная высота зданий – 48 м;

предельное количество надземных этажей для объектов условного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – 8»;

г) параметры раздела «4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:» изложить в редакции:

«максимальный процент застройки в границах земельного участка для жилой застройки с кодом 2.6 – 50 %;

для объектов с кодами 2.7.1, 4.9 – не подлежит установлению;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежит установлению;

для объектов с кодами 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.8.1 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Од».

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

для жилой застройки с кодом 2.5 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-3»;

для объектов с кодами 3.4.2, 3.5.2, 3.9.2, 3.10.1, 9.3 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.2, 4.3, 4.7, 4.8.1 – в соответствии с параметрами зоны «Од»;

для объектов с кодами 3.7.1 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ко»;

3.2.6) для зоны «Ж-5» установить следующий градостроительный регламент:

«Ж-5» Зона реконструкции существующей жилой застройки.

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.

Для зоны «Ж-5» Зона реконструкции существующей жилой застройки, в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предлагается установить 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 | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости) | 2.1 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный) | 2.1.1 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего 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 домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) | 2.3 |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей | 2.5 |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше | 2.6 |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#P382) | 2.7.1 |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 |
| Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:  некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 |
| Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#P362) | 3.2.4 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской 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 | Размещение объектов капитального строительства, 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), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | 3.5.1 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 |
| Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 3.8.1 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального 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 капитального строительства, предназначенных 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 услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального 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 предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P190), [4.0](#P333) | 4.9 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного 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 | Выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 2.1 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; | 2.1.1 |
| Блокированная жилая застройка | Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 2.3 |
| Среднеэтажная жилая застройка | Благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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 |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Благоустройство и озеленение придомовых территорий;  обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;  размещение подземных гаражей и 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 |

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:

для жилой застройки с кодом 2.1 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-1»;

для жилой застройки с кодами 2.1.1, 2.3 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-2»;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежат установлению.

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

для жилой застройки с кодом 2.5 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-3»;

для жилой застройки с кодом 2.6 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-4»;

для объектов с кодами 2.7.1, 4.9 – не подлежит установлению;

для объектов с кодами 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6.1, 3.10.1, 9.3 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.1,4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1.2 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Од».

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

для жилой застройки с кодом 2.1 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-1»;

для жилой застройки с кодами 2.1.1, 2.3 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-2»;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежат установлению.

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

для жилой застройки с кодом 2.5 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-3»;

для жилой застройки с кодом 2.6 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-4»;

для объектов с кодами 2.7.1, 4.9 – не подлежит установлению;

для объектов с кодами 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6.1, 3.10.1, 9.3 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1.2 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Од».

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

для жилой застройки с кодом 2.1 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-1»;

для жилой застройки с кодами 2.1.1, 2.3 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-2»;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежит установлению.

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

для жилой застройки с кодом 2.5 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-3»;

для жилой застройки с кодом 2.6 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-4»;

для объектов с кодами 2.7.1, 4.9 – не подлежит установлению;

для объектов с кодами 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6.1, 3.10.1, 9.3 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1.2 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Од».

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

для жилой застройки с кодом 2.1 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-1»;

для жилой застройки с кодами 2.1.1, 2.3 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-2»;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежит установлению.

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

для жилой застройки с кодом 2.5 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-3»;

для жилой застройки с кодом 2.6 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ж-4»;

для объектов с кодами 2.7.1, 4.9 – не подлежит установлению;

для объектов с кодами 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6.1, 3.10.1, 9.3 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

для объектов с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1.2 минимальная и максимальная площади земельных участков – в соответствии с параметрами зоны «Од».

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

При реконструкции существующей жилой застройки необходимо руководствоваться:

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

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

3) до проведения корректировки или разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, считается действующим Проект зон охраны памятников истории и культуры города Пятигорска (г. Москва, 1983 год), утвержденный приказом министра культуры Ставропольского края от 18 апреля 2003 года № 42.»;

3.2.7) в части 2.1 «Од» Предпринимательство:

а) заменить слова «УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ, УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» на слова «УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»;

б) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«минимальная и максимальная площади земельных участков для объектов основного и условного видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – не подлежат установлению»;

в) параметры раздела «3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 8;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 32 м.»;

г) параметры раздела «4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:» изложить в редакции:

«максимальный процент застройки для объектов основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – 70 %;

максимальный процент застройки для объектов с кодами 2.7.1, 4.9 – не подлежит установлению;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежит установлению;

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства – 50 %.»;

3.2.8) в части 2.2 «Ос» Общественное использование объектов капитального строительства:

а) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«минимальная и максимальная площади земельных участков для объектов основного и условного видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – не подлежат установлению»;

б) параметры раздела «2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;»

в) параметры раздела «4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:» изложить в редакции:

«максимальный процент застройки для объектов основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – 50 %;

максимальный процент застройки для объектов с кодами 2.7.1, 4.9 – не подлежит установлению;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежит установлению;

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства максимальный процент застройки – 70 %.»;

3.2.9) в части 3.1 «П» Производственная деятельность:

в условно разрешенном виде использования земельных участков и объекта капитального строительства исключить:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Приюты для животных | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | 3.10.2 |

а) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«минимальная и максимальная площади земельных участков для объектов основного и условного видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – не подлежат установлению.»;

б) параметры раздела «2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.»;

в) параметры раздела «4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:» изложить в редакции:

«максимальный процент застройки для объектов основного и условного видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 75 %;

для объектов с кодами 2.7.1, 3.1.1, 4.9 – не подлежит установлению.»;

3.2.10) в части 3.2. «К» Коммунальное обслуживание:

а) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«минимальная и максимальная площади земельных участков для объектов основного и условного видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – не подлежат установлению.»;

б) параметры раздела «2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.»;

в) параметры раздела «4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:» изложить в редакции:

«максимальный процент застройки для объектов основного и условного видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 60 %;

для объектов с кодами 2.7.1, 3.1.1, 4.9 – не подлежит установлению.»;

3.2.11) в части 4.1. «Т-1» Железнодорожный транспорт:

а) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«минимальная и максимальная площади земельных участков для объектов основного и условного видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – не подлежат установлению.»;

б) параметры раздела «2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.»;

3.2.12) в части 4.2 «ТК» Транспортно-коммунальная:

а) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«минимальная и максимальная площади земельных участков для объектов основного и условного видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – не подлежат установлению.»;

б) параметры раздела «5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:» изложить в редакции:

«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 2.2.1/2.1.1.1278-03](#P52) и местными нормативами градостроительного проектирования города-курорта Пятигорска.»;

3.2.13) в части 5.1 «СХ-1» Сельскохозяйственное использование:

а) основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства дополнить:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | 3.10.2 |

»;

3.2.14) в части 5.2 «СХ-2» Ведение садоводства:

перевести из условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства в основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «Предоставление коммунальных услуг» код по классификатору 3.1.1;

а) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«максимальная площадь вновь отводимых земельных участков – 1500 м2;

минимальная площадь вновь отводимых земельных участков – 400 м2;

максимальная площадь земельных участков, образуемых в результате раздела, объединения, перераспределения земельных участков – 20000 м2;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежат установлению.»;

б) параметры раздела «2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежат установлению»;

в) параметры раздела «3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«предельное количество этажей основных строений – 3;

предельная высота основных строений – 20 м;

предельная высота подсобных, вспомогательных зданий от уровня земли до верха плоской кровли – 3,5 м, до конька скатной кровли – 6 м.»;

г) параметры раздела «4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:» изложить в редакции:

«максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежит установлению.»;

д) дополнить параметры следующим разделом:

«Иные предельные параметры:

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размер земельного участка, м | Площадь садового дома, м общей площади | Процент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| 1200  (не более 20000) | 480 | 20 | 0,4 |
| 1000 | 400 | 20 | 0,4 |
| 800 | 320 (480)\*\* | 20 (30)\*\* | 0,4 (0,6)\*\* |
| 600 | 360 | 30 | 0,6 |
| 500 | 300 | 30 | 0,6 |
| 400 | 240 | 30 | 0,6 |
| 300 | 240 | 40 | 0,8 |

»;

3.2.15) в части 6.1 «Р-1» Зона отдыха (парки, скверы):

а) исключить из условно разрешенных видов земельных участков и объектов капитального строительства объекты: «Развлекательные мероприятия» код по классификатору 4.8.1, «Магазины» код по классификатору 4.4, «Общественное питание» код по классификатору 4.6;

б) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«минимальная и максимальная площади земельного участка не подлежат установлению.»;

в) параметры раздела «2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.»;

г) параметры раздела «3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.»;

д) параметры раздела «4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:» изложить в редакции:

«максимальный процент застройки – не подлежит установлению.»;

3.2.16) в части 6.3 «Р-1/2» Зона отдыха (курорта, отдыха, туризма и предпринимательства):

а) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«минимальная и максимальная площади земельного участка не подлежат установлению»;

б) параметры раздела «2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению»;

в) параметры раздела «3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5 надземных этажей»;

г) параметры раздела «4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:» изложить в редакции:

«максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодами 3.4.1, 3.6.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1.2, 5.2.1 – в соответствии с параметрами зоны «Од»;

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодами 3.7.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ко»;

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодами 9.3 – в соответствии с параметрами зоны «Ос»;

3.2.17) в части 6.5 «Р-3» Курортная деятельность:

а) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«минимальная и максимальная площади земельного участка не подлежат установлению»

б) параметры раздела «3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5»;

в) параметры раздела «4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:» изложить в редакции:

«максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодами 3.4.1, 9.2, 9.2.1 – 50%;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежит установлению.

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодами 3.6.1, 9.3 – в соответствии с параметрами зоны «Ос.»;

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодами 3.7.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ко.»;

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодами 4.4, 4.6, 5.1.2 – в соответствии с параметрами зоны «Од»;

3.2.18) в части 6.6 «Р-3/1» Курортная деятельность и существующая жилая застройка:

а) основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства дополнить:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |

б) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«минимальная и максимальная площади земельных участков не подлежат установлению»;

в) параметры раздела «3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5».

г) параметры раздела «4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:» изложить в редакции:

«максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодами 3.4.1, 9.2, 9.2.1 – 50%;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежит установлению.

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков:

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодами 3.6.1, 9.3 – в соответствии с параметрами зоны «Ос.»;

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодами 3.7.1 – в соответствии с параметрами зоны «Ко.»;

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодами 4.4, 4.6, 5.1.2 – в соответствии с параметрами зоны «Од»;

г) дополнить параметры следующим разделом:

«Иные предельные параметры:

«Размеры земельных участков под существующим жилищным строительством – без увеличения.

Предельное количество этажей для существующего жилищного строительства – без увеличения существующей этажности.»

3.2.19) в части 7.2 «С-2» Ритуальная деятельность:

а) параметры раздела «1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:» изложить в редакции:

«максимальная площадь земельного участка кладбищ – 40 га;

максимальная и минимальная площади земельных участков для иных объектов – не подлежат установлению»;

б) параметры раздела «2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:» изложить в редакции:

«минимальные отступы от границ земельных участков объектов с кодами 3.1.1, 12.1 – не подлежат установлению;

минимальные отступы от границ земельных участков объектов с кодом 3.7 – в соответствии с параметрами зоны «Ко»;

в) параметры раздела «4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:» изложить в редакции:

«максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодами 3.1.1, 12.1 – не подлежит установлению;

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодом 3.7 – в соответствии с параметрами зоны «Ко».

3.2.20) на Карте градостроительного зонирования территории муниципального образования города-курорта Пятигорска отобразить:

1) территорию городских лесов привести в соответствие со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости;

2) границы просп. Мирный в ст. Константиновской;

3) земельный участок с кадастровым номером 26:33:150307:20, расположенный в районе пересечения просп. 40 лет Октября и ул. Дунаевского, отнести к зоне «Од» Предпринимательство;

4) земельные участки с кадастровыми номерами 26:33:080203:95 и 26:33:000000:19681, расположенные в районе ул. Пальмиро Тольятти, отнести к зоне «Ко» Религиозное использование;

5) земельные участки с кадастровыми номерами 26:33:220206:1, 26:33:050105:65 и 26:33:100353:19 отнести к зоне «С-1» Обеспечение обороны и безопасности;

6) земельный участок с кадастровым номером 26:33:130303:1940, расположенный по ул. 295 Стрелковой дивизии, отнести к зоне «ТК» Транспортно-коммунальная;

7) земельный участок с кадастровым номером 26:33:210101:48, расположенный по бульвару Гагарина, отнести к зоне «Р-3» Курортная деятельность;

3.2.21) на Картах зон с особыми условиями использования территории муниципального образования города-курорта Пятигорска отобразить:

1) зоны затопления и подтопления в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости;

2) границы территорий объектов культурного наследия в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, и с Картой (схемой) границ территорий объектов культурного наследия Генерального плана муниципального образования города-курорта Пятигорска.

1.2. Карту градостроительного зонирования территории муниципального образования города-курорта Пятигорска изложить в редакции согласно приложению 1 к настоящему решению (прилагается).

1.3. Карты зон с особыми условиями использования территории муниципального образования города-курорта Пятигорска:

1) отображающая зоны затопления и подтопления в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, изложить в редакции согласно приложению 2 к настоящему решению (прилагается);

2) отображающая границы территорий объектов культурного наследия в соответствии с Картой (схемой) границ территорий объектов культурного наследия Генерального плана муниципального образования города-курорта Пятигорска изложить в редакции согласно приложению 3 к настоящему решению (прилагается).

2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на администрацию города Пятигорска.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель

Думы города Пятигорска Л.В. Похилько

Глава города Пятигорска Д.Ю.Ворошилов

От \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Проект настоящего решения вносит

Глава города Пятигорска Д.Ю.Ворошилов

СОГЛАСОВАНО

Исполняющий обязанности

первого заместителя главы

администрации города Пятигорска Д.М.Маркарян

Исполняющий обязанности

начальника Управления

градостроительтсва

администрации города Пятигорска Д.И.Уклеин

Начальник правового управления

администрации города Пятигорска А.Ю.Бородаев

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска

Настоящим проектом решения Думы города Пятигорска предлагается внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска (далее – ПЗЗ), которые были утверждены решением Думы города Пятигорска от 12 ноября 2014 г. № 35-47 РД.

Данный проект внесения изменений в ПЗЗ подготовлен во исполнение:

предписания отдела по контролю за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 18 декабря 2018 г. к акту проверки № 36/18-П;

поручения Президента Российской Федерации от 18 октября 2017 г. № Пр-2107 и постановления Правительства Российской Федерации от 18 апреля 2014 г. № 360 «О зонах затопления, подтопления»;

рекомендаций, данных Губернатором Ставропольского края в ходе совещания от 04.12.2018 г. в министерстве энергетики, промышленности и связи Ставропольского края, по вопросу строительства объектов на территории муниципального образования Винсадского сельсовета Предгорного района и города-курорта Пятигорска Ставропольского края «Перемычка от проектируемой ГРС-2 г. Пятигорска до существующих газораспределительных сетей (в районе существующей газораспределительной станции), с установкой головного газорегуляторного пункта. Газопровод межпоселковый Ду 500 мм»;

плана мероприятий «Дорожная карта», утвержденного Губернатором Ставропольского края 23 декабря 2019 года по обустройству приютов для животных на территории … города-курорта Пятигорска.

Внесения изменений в ПЗЗ выполнены в соответствии с градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации.

На Карте зон с особыми условиями использования территорий муниципального образования города-курорта Пятигорска отображены зоны затопления и подтопления, границы территорий объектов культурного наследия в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости.

В соответствии с законодательством Российской Федерации и решением Думы города Пятигорска от 29 ноября 2018 г. № 43-30 РД «Об утверждении Порядка организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний на территории муниципального образования города-курорта Пятигорска по проектам документов в области градостроительной деятельности» данный проект внесения изменений в ПЗЗ рассмотрен на публичных слушаниях, состоявшихся с 14 по 18 августа 2020 года в разных районах города Пятигорска. По результатам публичных слушаний подготовлены протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Учитывая изложенное, считаю, что представленный проект решения Думы города Пятигорска «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска» соответствует действующему законодательству Российской Федерации и может быть рассмотрен на заседании Думы города Пятигорска с принятием решения.

Глава города Пятигорска Д.Ю.Ворошилов