

**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ГОРОДА ПЯТИГОРСКА**

**УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

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

11.08.2023 № 2220  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

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

*Шамкина С. И.*

*ЕА*  
*Воробей*  
*Селев*  
*11.08.23*

Уважаемый Геннадий Валерьевич!

Управление архитектуры и градостроительства администрации города Пятигорска на Ваше обращение от 30.06.2023 г. № 43 о предоставлении сведений о разрешенном использовании, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 26:33:080138:415, сообщает следующее.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением администрации города Пятигорска от 09.11.2021г. № 4244 в редакции постановления администрации города Пятигорска от 28.06.2023 года № 2220, испрашиваемый земельный участок с кадастровым номером 26:33:080138:415 входит в зону «Ж-3» среднеэтажная жилая застройка.

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

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

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

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

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

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

для объектов с кодом 2.5:

для размещения многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартир-



ного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (для надземной части объекта) – 6 м;

для размещения подземных гаражей и автостоянок – не подлежит установлению;

по красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме дошкольных образовательных организаций;

(в ред. постановления от 28.06.2023 № 2220)

для остальных объектов основного вида разрешенного использования – не подлежат установлению;

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

для объектов с кодом 2.1.1 – 6 м, по красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме дошкольных образовательных организаций;

(в ред. постановления от 28.06.2023 № 2220)

для объектов с кодом 2.6:

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

для размещения подземных гаражей и автостоянок – не подлежит установлению;

по красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме дошкольных образовательных организаций;

(в ред. постановления от 28.06.2023 № 2220)

для объектов с кодами 3.7.1 – 3 м;

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

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

предельное количество этажей для объектов основного вида разрешенного использования:

для объектов с кодом 2.5:

максимальное количество этажей – 8 надземных этажей;

минимальное количество этажей – 5 надземных этажей;

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

для объектов с кодами 2.7.1, 4.9.2, 5.1.3 – не подлежит установлению;

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

предельное количество этажей для объектов условно разрешенного вида использования:

для объектов с кодом 2.1.1 – 4 надземных этажей;

для объектов с кодом 2.6:

максимальное количество этажей – 16 надземных этажей;

минимальное количество этажей – 9 надземных этажей;

для объектов с кодами 3.4.2, 3.7.1, 3.10.1, 9,3 – 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 для объектов основного вида разрешенного использования:

для объектов с кодами 2.7.1, 3.1.1, 4.9.2 – 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 – 50 %;

для объектов с кодом 2.5:

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

для размещения подземных гаражей и автостоянок – не подлежит установлению;

для объектов с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 5.1.2 – 60 %;

для объектов с кодами 5.1.3 – не подлежит установлению;

(в ред. постановления от 28.06.2023 № 2220)

максимальный процент застройки для объектов условно разрешенного вида использования:

для объектов с кодами 2.1.1, 2.3, 3.4.2, 3.10.1 – 50 %;

для объектов с кодом 2.6:

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

для размещения подземных гаражей и автостоянок – не подлежит установлению;

для объектов с кодами 3.7.1 – 70 %;

для объектов с кодом 9.3 – не подлежит установлению.

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

при проектировании строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо руководствоваться:

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

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

3) до проведения корректировки или разработки и утверждения границ объектов культурного наследия и проектов зон охраны объектов культурного наследия, в границы которых попадают земельные участки, подлежащие застройке, 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. Проектирование встроенных и встроено-пристроенных помещений общественного назначения в соответствии с СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция».

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

Заместитель начальника



Д.И.Уклеин